

2023

Отчет

№ ПИФ-003/02-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости объектов
недвижимости

Дата оценки: 03 октября 2023 года

Дата составления отчета: 03 октября 2023 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
03.10.2023





«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
Н.В. Гордеева
«03» октября 2023 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 19.09.2023 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалапин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

Адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №02 от 19.09.2023 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика имущества

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

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	145 000	Не применялся	Не применялся
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	233 000	Не применялся	Не применялся
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	216 000	Не применялся	Не применялся
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	901 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	333 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	530 000	Не применялся	Не применялся
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	454 000	Не применялся	Не применялся
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	680 000	Не применялся	Не применялся
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	762 000	Не применялся	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	Не применялся	16 833 000	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	Не применялся	515 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120102:72	Не применялся	468 000	Не применялся
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	Не применялся	70 850 000	Не применялся
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	377 152 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	Не применялся	29 009 000	Не применялся

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	Не применялся	16 559 360	Не применялся
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	269 242 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	Не применялся	36 162 000	Не применялся
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	Не применялся	26 729 000	Не применялся
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	Не применялся	124 350 000	Не применялся
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 401 000	Не применялся	Не применялся
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	271 000	Не применялся	Не применялся
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	819 000	Не применялся	Не применялся
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 994 000	Не применялся	Не применялся
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	470 000	Не применялся	Не применялся

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	2 040 000	Не применялся	Не применялся
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 600 000	Не применялся	Не применялся
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	603 000	Не применялся	Не применялся
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 407 000	Не применялся	Не применялся
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 774 000	Не применялся
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 274 000	Не применялся
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 631 000	Не применялся
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 274 000	Не применялся
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 488 000	Не применялся
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 659 000	Не применялся
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 535 000	Не применялся
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 707 000	Не применялся
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 206 000	Не применялся
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	Не применялся	1 938 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	145 000	29 000	174 000
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	233 000	46 600	279 600
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	216 000	43 200	259 200
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	901 000	180 200	1 081 200
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	333 000	66 600	399 600
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	530 000	106 000	636 000
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	454 000	90 800	544 800
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	680 000	136 000	816 000
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	762 000	152 400	914 400
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	16 833 000	НДС не облагается	16 833 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	515 000	НДС не облагается	515 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120102:72	468 000	НДС не облагается	468 000

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	70 850 000	14 170 000	85 020 000
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	377 152 000	75 430 400	452 582 400
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	29 009 000	НДС не облагается	29 009 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	16 559 360	НДС не облагается	16 559 360
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	269 242 000	53 848 400	323 090 400
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	36 162 000	НДС не облагается	36 162 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит. А1,А2)	26 729 000	НДС не облагается	26 729 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	124 350 000	НДС не облагается	124 350 000
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 401 000	1 080 200	6 481 200
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	271 000	НДС не облагается	271 000
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	819 000	163 800	982 800
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 994 000	1 398 800	8 392 800
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	470 000	94 000	564 000

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	2 040 000	408 000	2 448 000
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 600 000	1 320 000	7 920 000
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	603 000	120 600	723 600
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 407 000	НДС не облагается	1 407 000
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 774 000	НДС не облагается	6 774 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 274 000	НДС не облагается	5 274 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 631 000	НДС не облагается	6 631 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 274 000	НДС не облагается	5 274 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 488 000	НДС не облагается	6 488 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 659 000	НДС не облагается	6 659 000
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 535 000	НДС не облагается	6 535 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 707 000	НДС не облагается	6 707 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 206 000	НДС не облагается	5 206 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	1 938 000	387 600	2 325 600
	ИТОГО	1 054 214 360	149 272 600	1 203 486 960

1 054 214 360 рублей (без НДС)

(Один миллиард пятьдесят четыре миллиона двести четырнадцать тысяч триста шестьдесят) руб.

ИЛИ:

1 203 486 960 рублей (с НДС)

(Один миллиард двести три миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	15
1.1. Задание на оценку	15
1.1.1. Объект оценки	15
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	17
1.1.3. Цель оценки	18
1.1.4. Задача оценки	18
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	18
1.1.6. Определяемый вид стоимости	18
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	19
1.1.8. Срок проведения оценки	19
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	19
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	19
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	20
1.2. Реквизиты Исполнителя	21
1.3. Оценщики и специалисты	21
1.4. Реквизиты Заказчика	22
1.5. Основание проведения оценки	23
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	23
1.7. Форма Отчета	23
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	23
1.9. Заключение специальных экспертиз	23
1.10. Термины и определения	23
2. Сведения об Объекте оценки	28
2.1. Характеристика Объекта оценки	28
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	30
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	30
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	30
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	37
3.1. Макро обзор Российской Федерации – данные за август 2023 год	41
3.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2023 года	48
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	52
3.4. Анализ наиболее эффективного использования	53
4. Процесс оценки	56
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	56
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке	56
4.2.1. Доходный подход	56
4.2.2. Затратный подход	56
4.2.3. Сравнительный подход	57
4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке	57
4.3.1. Метод сравнения продаж	58
4.3.2. Метод выделения	59
4.3.3. Метод распределения	61
4.3.4. Метод капитализации дохода	61
4.3.5. Метод остатка	62
4.3.6. Метод предполагаемого использования	63
4.3.7. Выводы	64
4.4. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж	64
4.4.1. Выбор единицы сравнения	64

4.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками	65
4.5.1. Введение корректировок к цене аналога	74
4.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенного помещения	91
4.6.1. Введение корректировок к цене аналога	93
4.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир	96
4.7.1. Введение корректировок к цене аналога	99
4.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	112
4.9. Затратный подход.....	113
4.9.1. Общие положения затратного подхода.....	113
4.9.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа.....	114
4.9.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников	115
4.9.4. Расчет всех видов износа и устаревания	131
4.10. Выводы по применению затратного подхода	135
5. Итоговое заключение	136
5.1. Сертификат качества	136
5.2. Итоговое заключение о стоимости	138
6. Приложения.....	141
6.1. Документы Оценщика	141
6.2. Объявления СМИ.....	148
6.3. Документы на Объект оценки	192

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика имущества

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

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

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

Право собственности

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

Право аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

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

1.1.8. Срок проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/50019/23, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2023 по 04.08.2024. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) №2300SB40R4298, выданный организацией: САО «ВСК». Период страхования с 01.06.2023 по 31.05.2026. Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч руб.).

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500010/23, выданный организацией: Акционерное Общество «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2023 по 21.06.2024. Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524 КПП 165501001

ОГРН: 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 19.09.2023 г. к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-003/02-2023. Датой составления Отчета является 03 октября 2023 г.

1.7. Форма Отчета

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

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

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы

сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является имущество:

Таблица 6. Краткая характеристика имущества

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

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки.

РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение

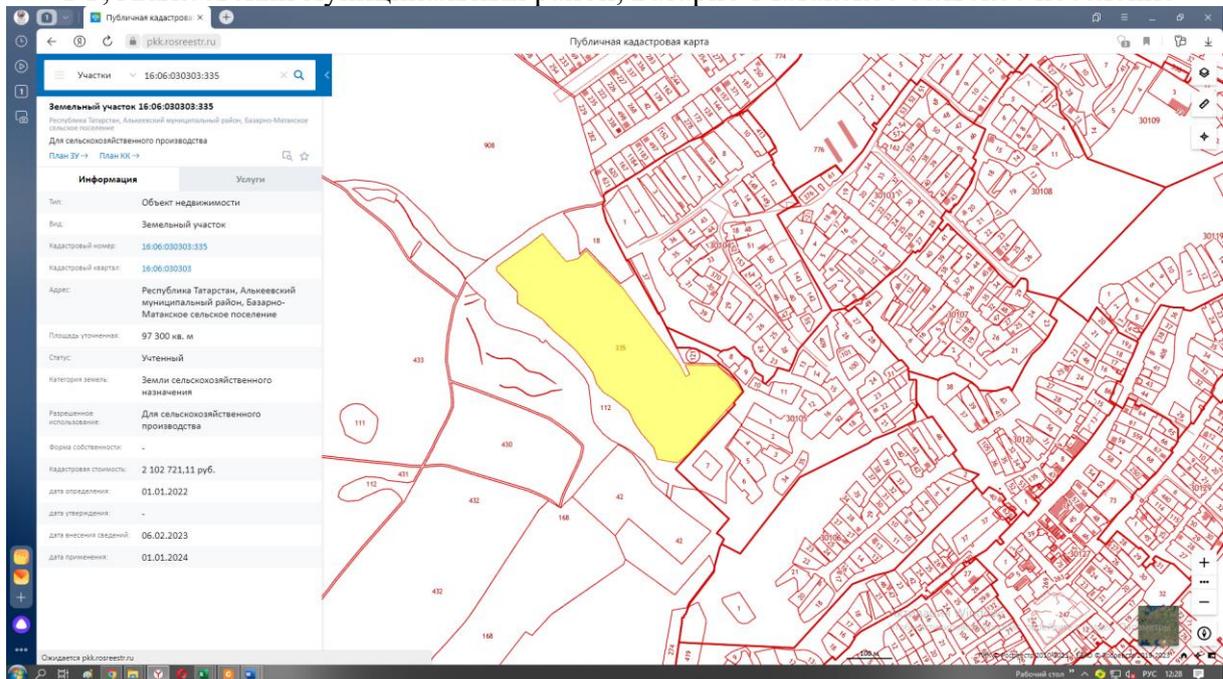
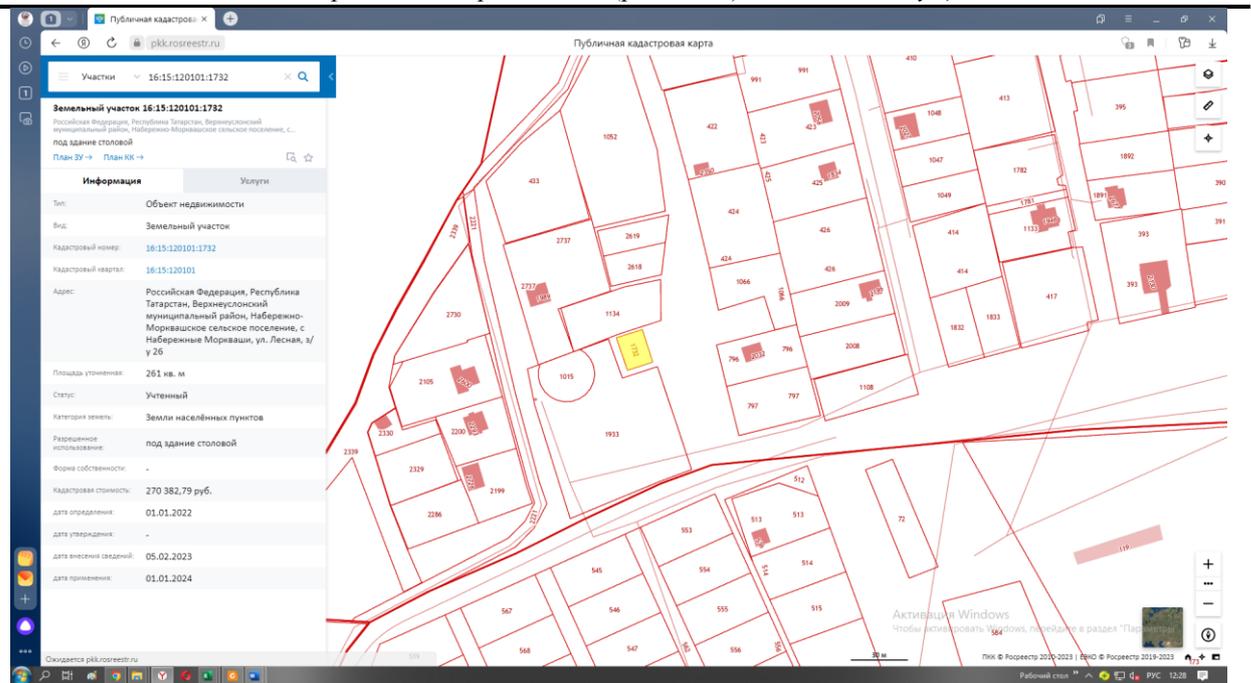
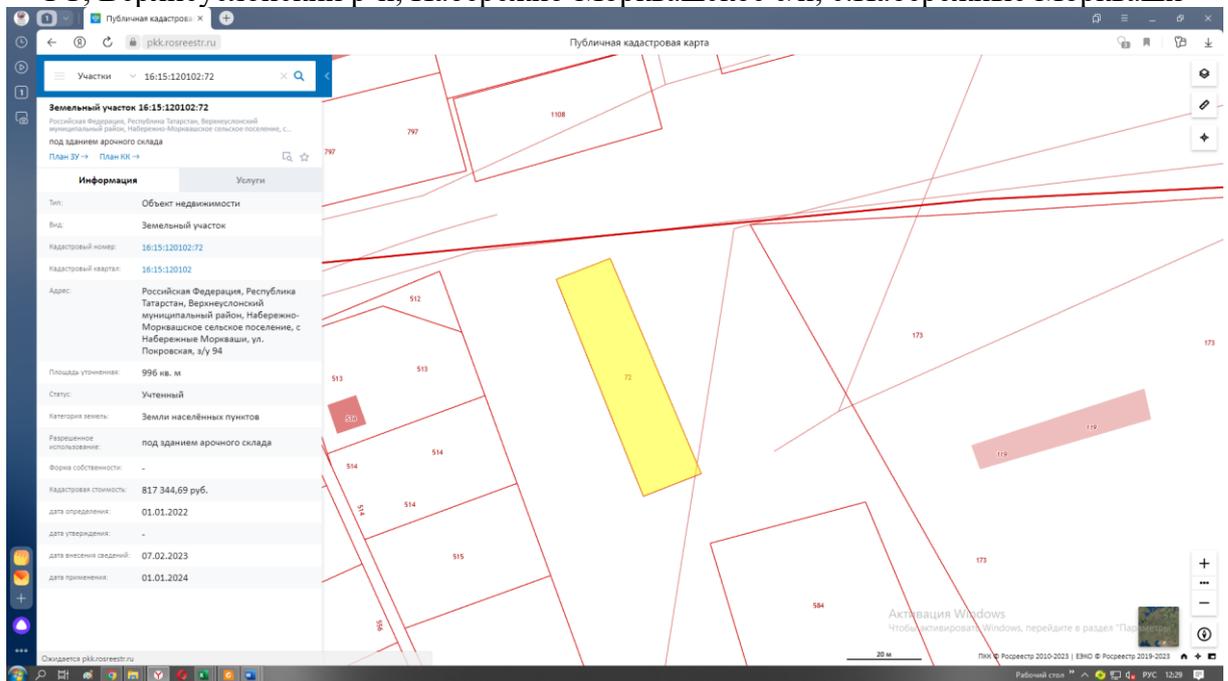


Рис 1. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:06:030303:335 РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



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



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

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

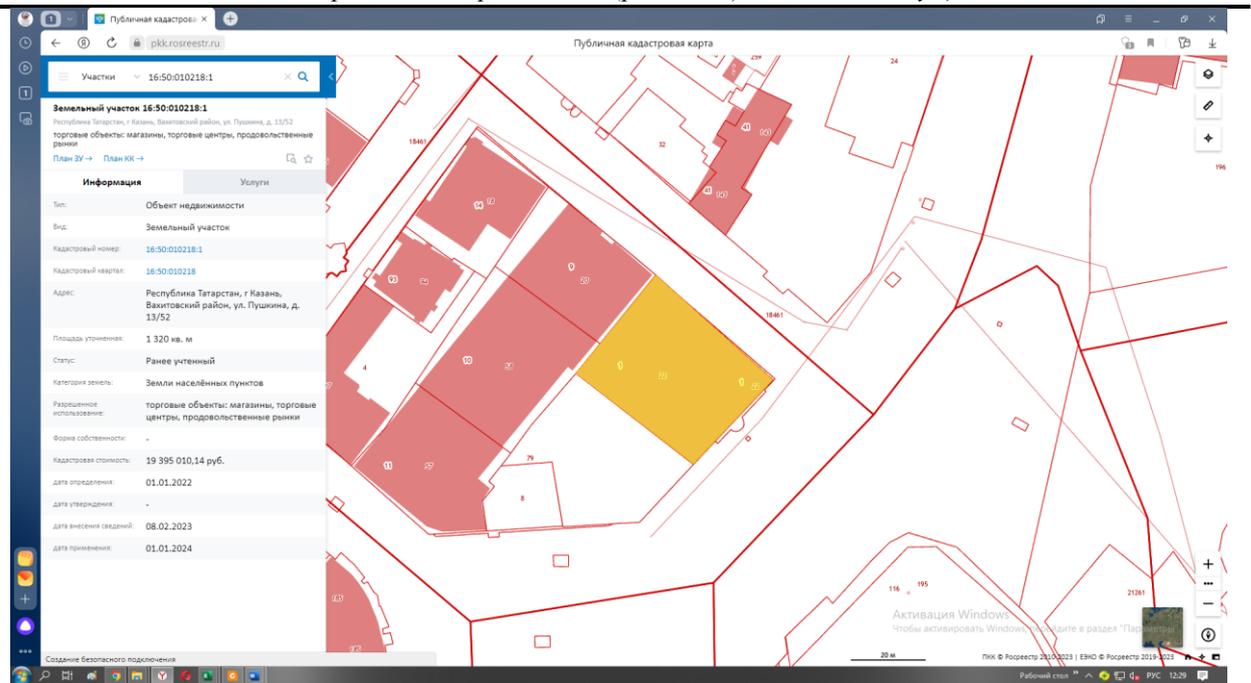


Рис 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010218:0001
РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11

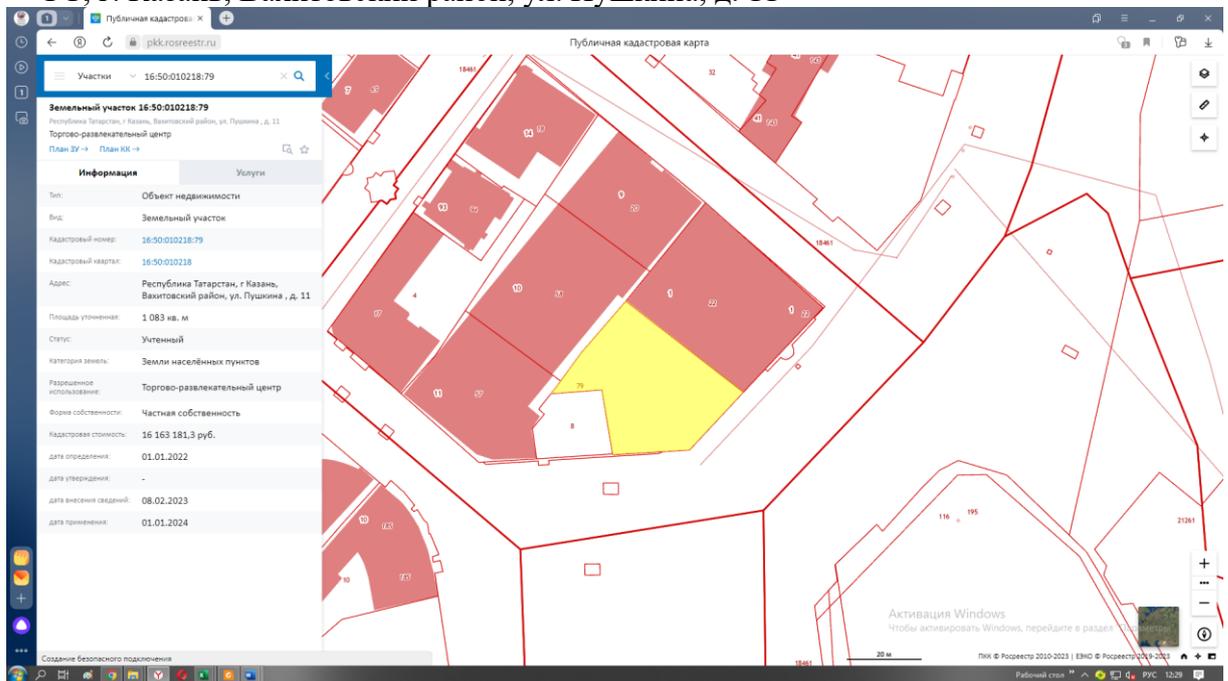


Рис 5. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010218:79
РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

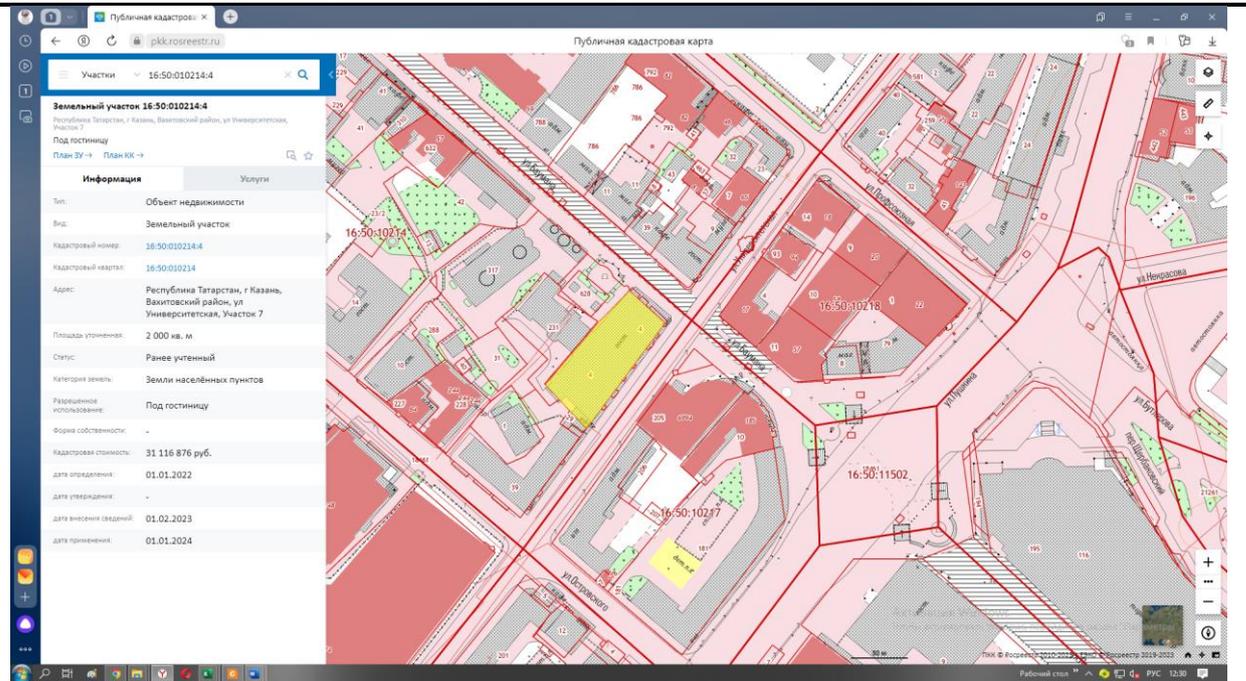


Рис 6. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010214:0004
РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д.

7/80

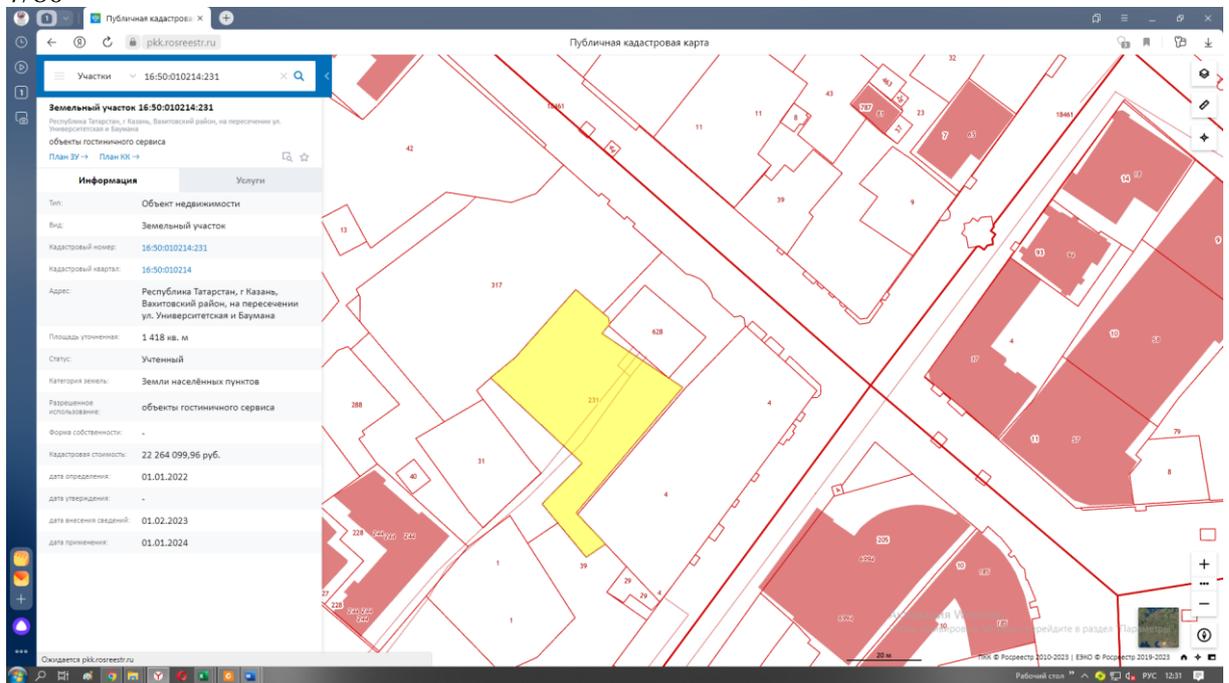
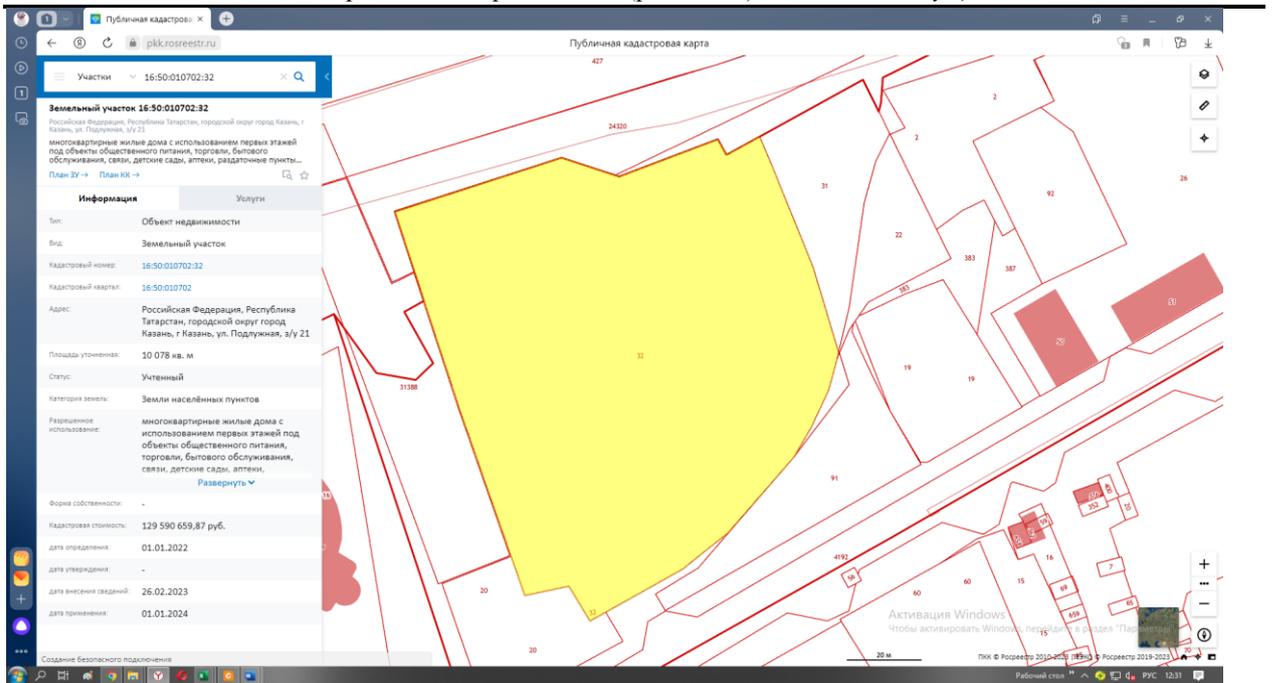


Рис 7. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010214:231
РТ, г. Казань, ул. Подлужная

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



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

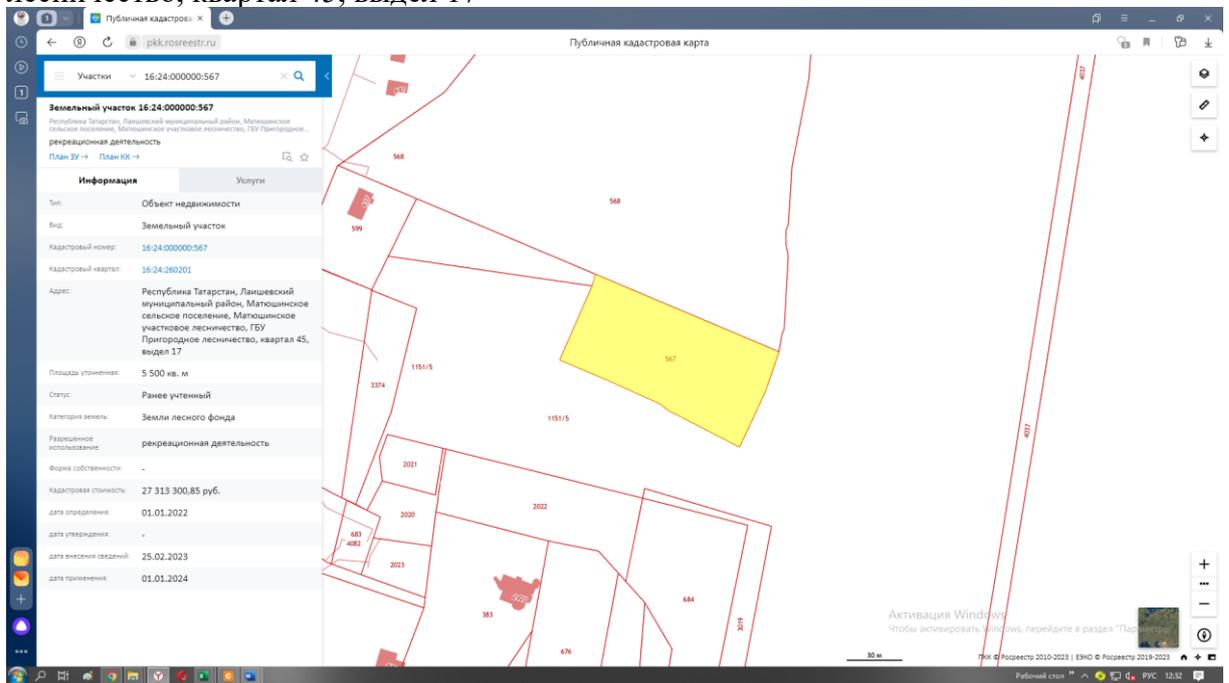


Рис 9. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:567

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11

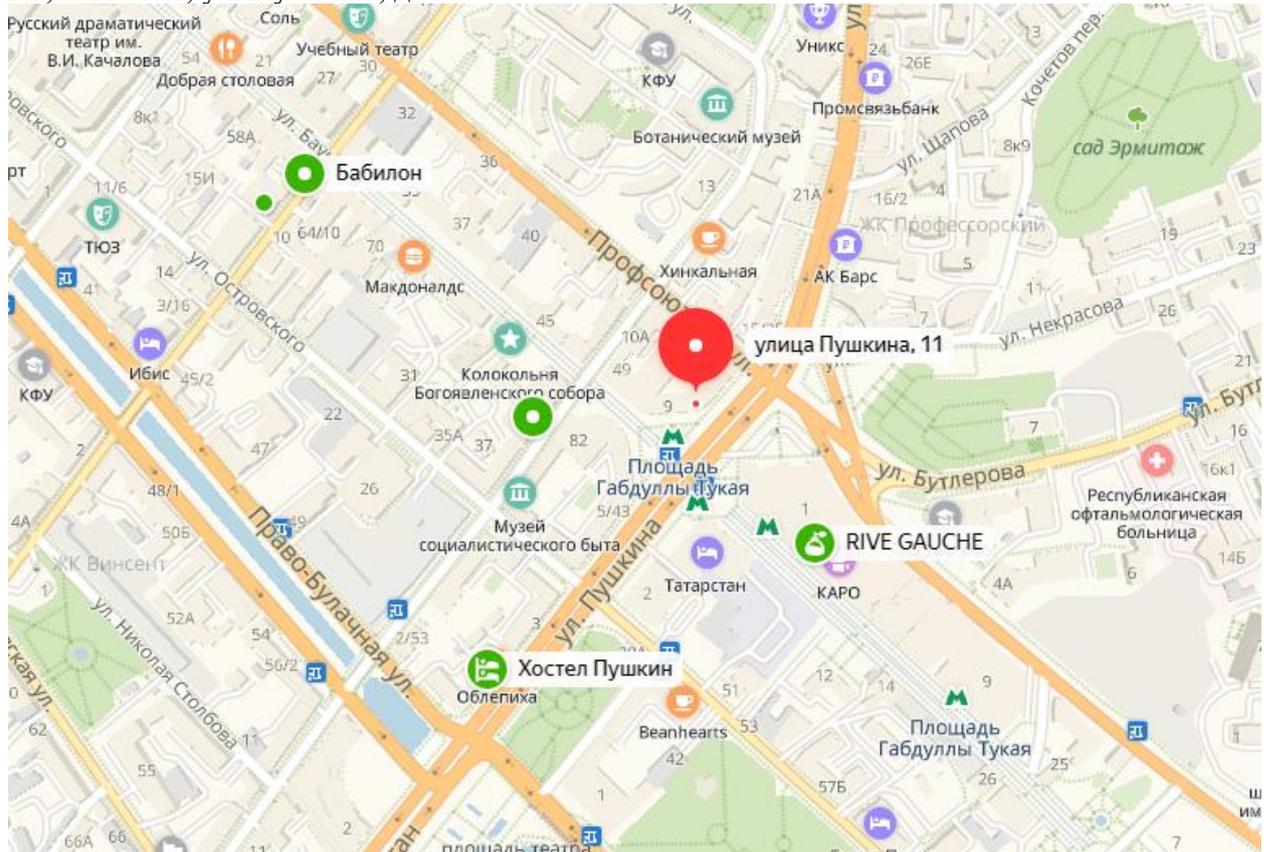


Рис 10. Местоположение нежилого помещения, общей площадью 1323,8 кв.м..

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52

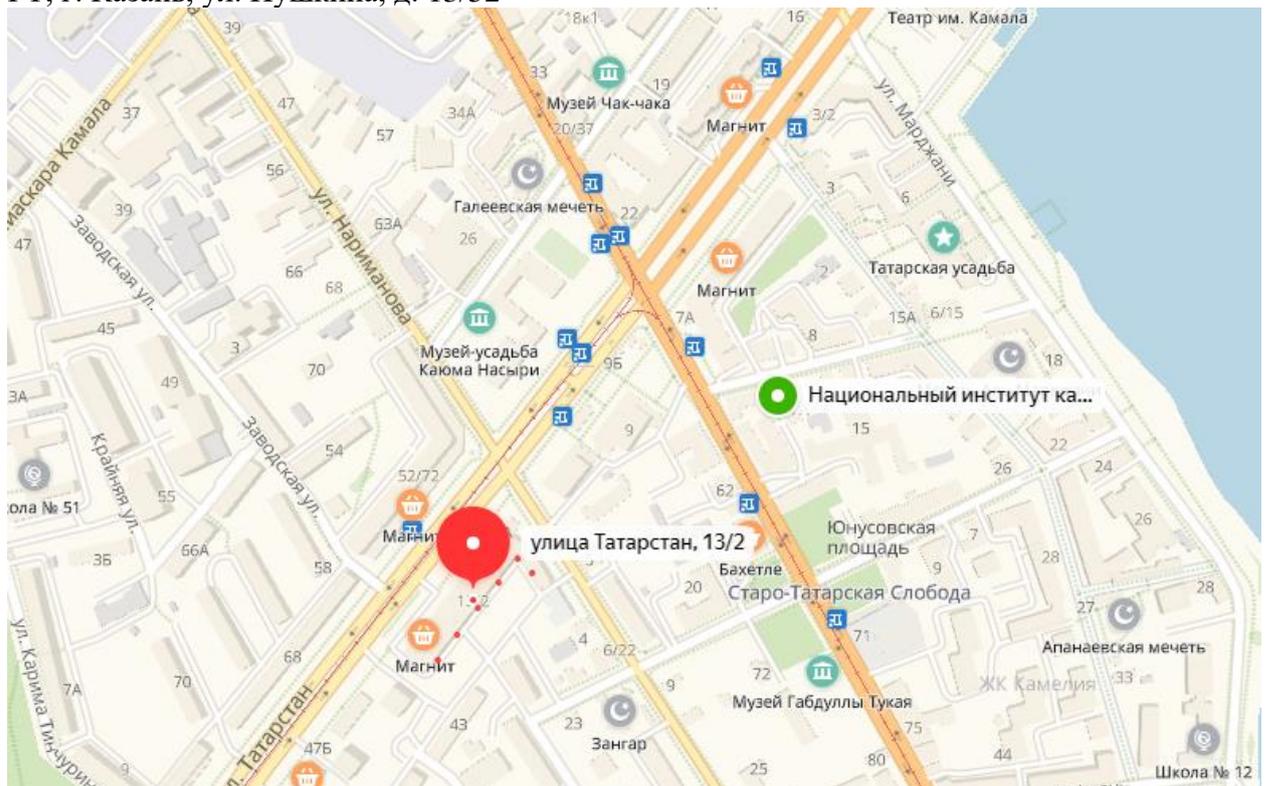


Рис 11. Местоположение Здания «ГУМ, 4-я очередь»

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

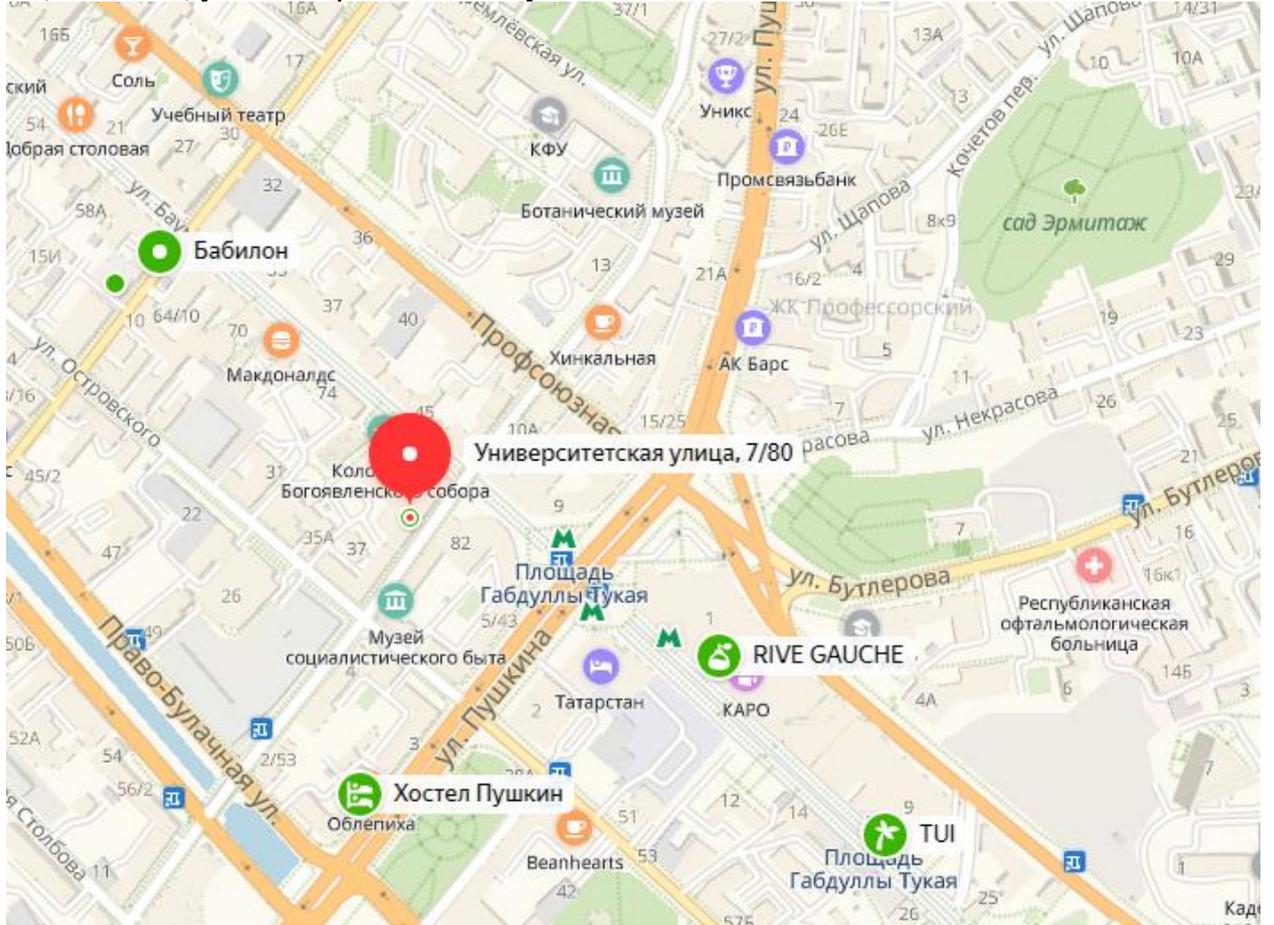


Рис 12. Местоположение гостиницы

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

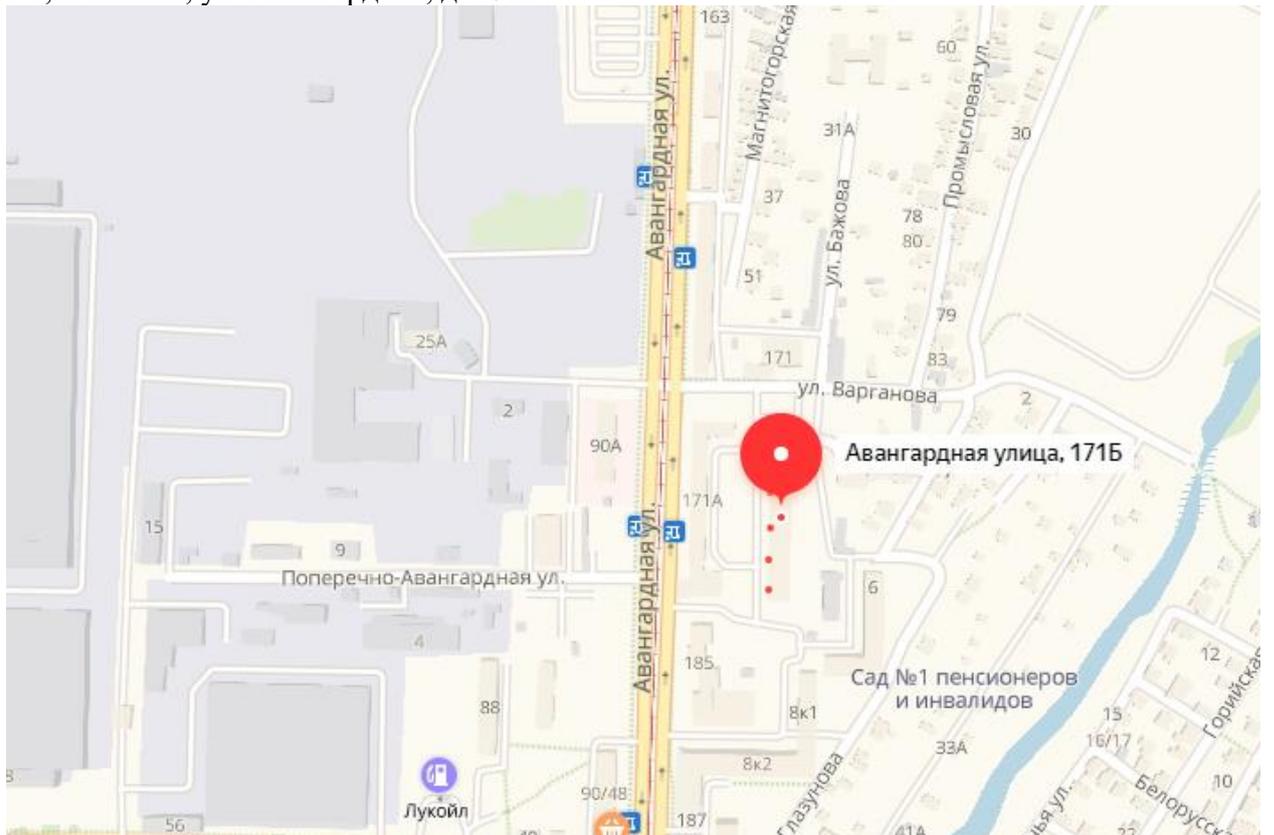


Рис 13. Местоположение квартир

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

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

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

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от

использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

Основные экономические показатели России

(зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика)

		(в рублях в сопоставимых ценах)		
№		21/20	22/21	1 ппг. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 ппг. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,7

		(в рублях в сопоставимых ценах)		
№		21/20	22/21	янв-июль 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,8
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,0
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,1
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+14,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+2,4
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,0
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,1

		(в рублях в текущих ценах)		
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,8
14.	Ключевая ставка ЦБР с 15.08.23г., %		+8,5	+12,0
15.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-5,2
	- потребительская		+11,9	+5,4

(в рублях в текущих ценах)

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

		22/21г., %	янв-июнь 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-11,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-37,6
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+74,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 18,2%)		-17,6
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 10,2%)		-51,0
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		-8,5
	- Обрабатывающие производства (около 31,3%), в т.ч.:		-28,5
	- пищевых продуктов (около 2,8%)		+41,1
	- одежды		+15,4
	- производство нефтепродуктов (около 12,0%)		-4,1
	- химические производства (около 2,5%)		-77,9
	- металлургическое производство (около 5,7%)		-48,9
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (7,1%)		+84,4
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.07.2023	+3,3	+21,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск. задолжк	4,5 % от кредиторск. задолжк
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.2023	+10,0	+18,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 01.09.23г.: 583,5 млрд. долл. США	-7,7	+3,8
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.23г.: 13,31 трлн. руб. или 146,3 млрд. долл. США (8,9 % от ВВП)	-18,8	+9,0
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-1,0

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

- ✓ новых квартир - на 5%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 5%,
- ✓ индивидуальных домов – на 8%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- ✓ Торговых помещений и зданий – на 4%,
- ✓ Административных помещений и зданий – на 2%,
- ✓ Складских помещений и зданий – на 6%,
- ✓ Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

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

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

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf>.
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/.
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.09.2023 года

3.1. Макро обзор Российской Федерации – данные за август 2023 год²

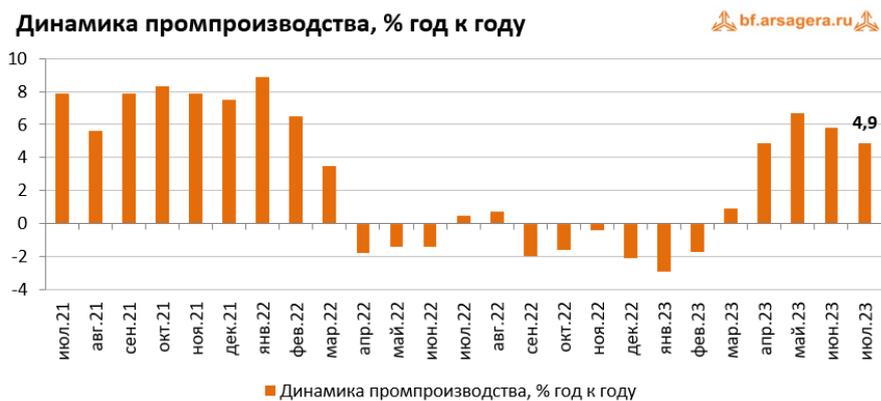
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в августе 2023 года.

² https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_avgust_2023/

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако его темп замедлился до 4,9% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 5,8% в июне. По итогам января-июля промышленное производство показывает рост на 2,6%. Отдельно отметим, что в отчетном периоде Росстат уточнил данные за 2022 год и с января по июнь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1% месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Апрель'23	+2,8	+7,6	-0,7	-1,3
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Январь-июль'23	-1,3	+6,1	+0,2	-3,7

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства», так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-июль 2023	Июль 2023 / Июль 2022	Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	-7,9%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,0	-1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+3,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,0	-3,9%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,1	+0,7%	+0,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн м3	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	37,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,1 раза	-18,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%

В добывающем сегменте отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи природного газа в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается СПГ, то спад его производства ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства стройматериалов в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему кирпичи (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной. Так, производство готового проката увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск стальных труб в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства легковых авто в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска грузовых авто, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

	ИП 2023 г.	Справочно: ИП 2022 г.
Показатель		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 14 802,8	+ 16 714,0
Доля убыточных предприятий	28,9%	29,9%

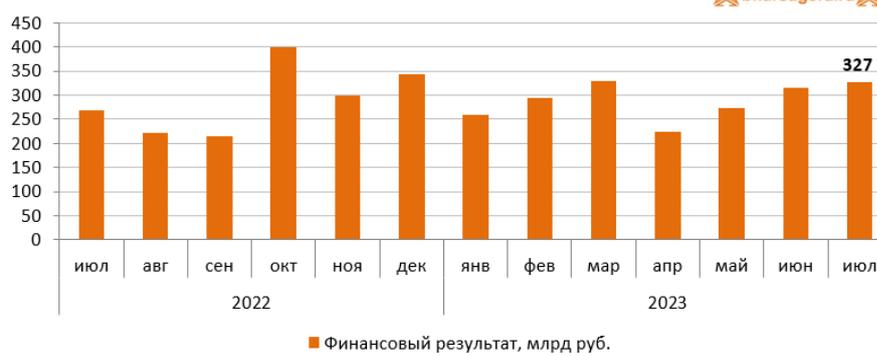
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

	Сальдированный результат в ИП 2023 г., млрд руб.	ИП 2023 г. / ИП 2022 г.
Вид деятельности		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,5	-37,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 769,7	-17,6%
Обрабатывающие производства	+4 632,9	-28,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	+84,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+941,7	+81,6%
Водоснабжение	+42,3	+37,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 513,1	-51,0%
Строительство	+362,4	+74,1%
Транспортировка и хранение	+834,3	-8,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+9,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+492,5	> в 3,7 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+30,6	-25,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Информация и связь, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+84,4%) а также Строительство (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства и Сельское хозяйство, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327 млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по
месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июле оно ускорилось, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего риск-аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкупе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне средства на счетах юридических лиц после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается средств населения, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам августа 2023 года (чуть более 7%, с 80 долл. за баррель до 86 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа его значение составило 95,9 руб. после 91 руб. месяцем ранее. Банк России, в свою очередь, продолжал делать заявления о том, что в настоящее время на курс рубля существенно влияет динамика импорта, спрос на который поддерживается расширением кредитования и внутреннего спроса.

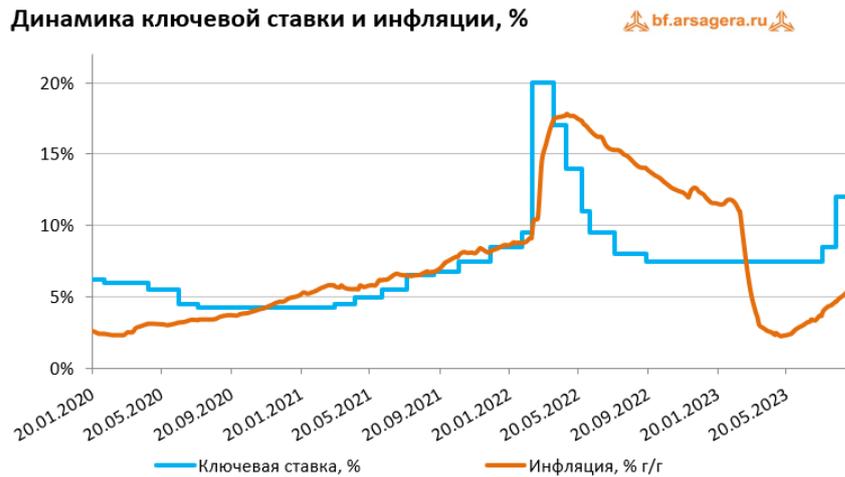
Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'23	80,5	80,7	79,2
Июнь'23	80,7	87,0	83,3
Июль'23	87,0	91,0	90,5
Август'23	91,0	95,9	95,3

Интересно заметить, что 14 августа ЦБ заявлял о том, что не видит рисков для финансовой стабильности со стороны ослабления курса рубля, а уже на следующий день, когда курс доллара пробил отметку в 101 руб., принял решение о созыве внеочередного заседания Совета директоров, по итогам которого ключевая ставка была повышена сразу на 350 базисных пунктов до 12% годовых. Регулятор пояснил, что это решение принято с целью ограничения рисков для ценовой стабильности. При этом руководство ЦБ через некоторое время после заседания делало заявления о том, что снижение ключевой ставки на ближайших заседаниях маловероятно, а начать снижение ставки Банк России сможет только тогда, когда увидит устойчивое замедление инфляции. В числе факторов, способствующих ускорению инфляции, были названы высокие темпы роста кредитования, бюджетный импульс, а также инфляционные ожидания и ослабление рубля. Кроме того, было заявлено, что на данный момент нет планов о введении правила о возврате обязательной продажи валютной выручки для экспортеров, так как это не даст того эффекта, который от него ждут.

Вместе с решением по ключевой ставке ЦБ заявил, что с 10 августа и до конца 2023 года не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках так называемого «зеркалирования» регулярных операций Минфина, связанных с реализацией бюджетного правила. Это решение принято в целях снижения волатильности финансовых рынков. Напомним, что в рамках бюджетного правила, при превышении нефтегазовых доходов их расчетного базового объема, ЦБ, как агент Минфина, выходит на рынок и покупает иностранную валюту на величину этого превышения. Отложенные покупки валюты могут быть осуществлены в течение 2024 года и последующих лет.



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В первой декаде августа Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июля 2023 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:		Изменение
	Январь-июль 2023 г.	Январь-июль 2022 г.	
Счет текущих операций	25,2	165,4	< в 6,6 раз
Торговый баланс	64,4	204,0	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-20,4	-8,9	> в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-18,8	-29,7	-36,7%
	1.09.22	1.09.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	565,660	581,659	+2,8%

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 6,6 раз, с \$165,4 млрд до \$25,2 млрд. Определяющую роль в его динамике сыграло падение положительного сальдо торгового баланса (в 3,2 раза, с \$204 млрд до \$64,4 млрд). При этом отрицательное сальдо баланса внешней торговли услугами выросло более чем в 2 раза на фоне оживления туристического потока из России за рубеж.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней сократился более чем на треть до \$18,8 млрд в основном вследствие уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов. На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил \$589,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

- Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;
- Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$25,2 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил \$581,7 млрд.

3.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2023 года³

Производство товаров и услуг

В январе-июле 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 5587,7 млрд. рублей, что в действующих ценах на 2,8% больше показателя января-июля 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. составил 103,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июле 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 101,1%; обрабатывающие производства - 105,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 102,5%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 101,3%.

В январе-июле 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2512,1 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июлем 2022г. составило 91,3%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 21,0%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,9%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,8%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,4%, производство пищевых продуктов – 6,7%.

³ https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3861565.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июле 2023г. составил 282,0 млрд. рублей, или 122,1% к уровню января-июля 2022г.

За январь-июль 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 113,4 млрд. рублей, или 136,7% к уровню января-июля 2022г

Жилищное строительство

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 22493 квартиры общей (полезной) площадью 1141,3 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 9930 индивидуальных жилых домов общей площадью 1357,1 тыс. кв. метров, что составляет 54,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,7 кв. метров.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-июле 2023г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Январь-июль 2023г.	В % к январю-июлю 2022г.
Дошкольные образовательные организации, мест	120	в 2,2 р.
Общеобразовательные организации, ученических мест	240	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	90	16,4
в т.ч в сельской местности, мест	90	16,4
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	419	в 18,2 р.
в т.ч в сельской местности, посещений в смену	233	в 10,1 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Спортивные залы, кв.м.	504,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	-
Торгово-офисный центр, кв.м.	855,0	48,1
Торгово-развлекательные центры, кв.м	134,0	0,9
Гостиницы, мест	34	6,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.
Пожарное депо, единиц	2	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-июле 2023г. введены газовые сети протяженностью 169,0 км, тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июле 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 137,2 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2022г. – 107,2%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец июля 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 920,4 тыс. голов (на 1,3% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров - 324,2 тыс. голов (на 0,9% больше), свиней - 476,7 тыс. голов (на 7% меньше), овец и коз - 331,9 тыс. голов (на 2,4% меньше), птицы - 18764,1 тыс. голов (на 4,4% меньше).

К концу июля 2023г. на хозяйства населения приходилось 31,0% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,9% коров), 4,0% свиней, 83,9% овец и коз, 18,8% птиц (к концу июля 2022г. соответственно 31,2% (31,2%), 7,8%, 83,7% и 18,2%).

В январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,1%, яиц - на 3,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,7%.

В январе-июле 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 22,7%, молока - на 12,1%, яиц - на 4,8%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-июле 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 8356,6 млн ткм (99,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажиры перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июле 2023г. составил 808,5 млн пасс-км (104,2% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июле 2023г. составил 755,6 млрд рублей, или 108,0% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июле 2023г. составил 188871 рубль.

В январе-июле 2023г. оборот розничной торговли на 92,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,8%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июле 2023г. составил 46,4%, непродовольственных товаров – 53,6%.

В январе-июле 2023г. населению республики оказано платных услуг на 228,3 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 107,2% к январю-июлю 2022г.

В январе-июле 2023г. в структуре объема платных услуг 79,2% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 23,5%, транспортные услуги – 16,7%, бытовые услуги – 15,0%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,7%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-июле 2023г. составил 50,5 млрд рублей, или 107,3% к уровню января-июля 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июле 2023г. составил 34,9 млрд. рублей, или 106,4% к уровню января-июля 2022г.

В январе-июле 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования - 37,3%, ремонт и строительство жилья и других построек - 33,0%, услуги парикмахерских - 9,9%, ритуальные услуги - 4,7%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июле 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,5% (в июле 2022г. – 99,8%).

Индекс потребительских цен в январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. составил 104,3%.

Индекс цен на продовольственные товары в июле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,7%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,8%.

Индекс тарифов на услуги в июле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. составил 81,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 88,6%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июне 2023г. составила 58331,8 рубля, или 116,5% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июне 2023г. составила 111,5% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в мае-июле 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2065,6 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2023,6 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,1 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,0%.

На конец июля 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,1 тыс. человек (по оценке 0,3% рабочей силы, на конец июля 2022г. - 0,51%), из них 4,8 тыс. человек получали пособие по безработице (79,6% от общего числа зарегистрированных безработных).

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

Скидки к ценам предложений

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А.

«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 7. Скидка на торг

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

Отличия в площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁴.

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

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

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

$П$ – общая площадь объекта, м².

Уровень отделки

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

Таблица 8. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требует косметического ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует капитального ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00

3.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.

⁴ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для

одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.2.1. Доходный подход

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

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

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

4.2.2. Затратный подход

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

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

4.2.3. Сравнительный подход

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

4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

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

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

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.⁵

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

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

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

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

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

⁵ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

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

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

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

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

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

4.3.1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

4.3.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4.3.4. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

4.3.5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

4.3.7. Выводы

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

4.4. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж

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

4.4.1. Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	1 800	39 999 000	Собственность	22 221,67	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в Советском районе города Казани по ул. Космонавтов. Участок № 69. Напротив агропромышленного парка, Площадь 18 соток. Газ, электричество на участке . ВРИ по документу- Бытовое обслуживание, деловое управление, объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы) и многое другое ГПЗУ получен. Доверенное лицо собственника. Арт. 37526684	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_18sot_pro_mnznacheniya_2685869928
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	1 040	16 500 000	Собственность	15 865,38	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии! Продаю Земельный Участок по улице Нурлы,35:— Категория земель: Земли населённых пунктов.Разрешенное использование :Объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования;—Любая мощность по электричеству;—Площадь участка 1 042 кв. м;— Зона Ж4— Возможно беспрепятственно построить любое сооружение, относящееся к основному виду использования Ж4;Направление Мамадышский тракт.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_104sot_pro_omznacheniya_3290430234
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 57	660	25 000 000	Собственность	37 878,79	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в самом центре Вахитовского района в районе Калуга для строительства коммерческого здания рядом с ул. Вишневого. Находится во дворе на ул. 1-я Привольная 11.Площадь 6,6 соток в собственности (есть перспектива по присоединению 10 соток). По цене 3,78 млн за сотку, итого 25 млн рублей.Асфальт до участка.Уникальное местоположение между многоэтажными домами в жилом массиве, что создает большой пешеходный и автомобильный трафик.Можно построить здание под федерального арендатора (Пятерочка, магнит и т.д.)	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_66sot_pro_mnznacheniya_3032742886

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	1 800	39 999 000	Собственность	22 221,67	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в Советском районе города Казани по ул. Космонавтов. Участок № 69. Напротив агропромышленного парка, Площадь 18 соток. Газ, электричество на участке . ВРИ по документу- Бытовое обслуживание, деловое управление, объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы) и многое другое, ГПЗУ получен. Доверенное лицо собственника.Арт. 37526684	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_18sot_pro_mnaznacheniya_2685869928
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	1 040	16 500 000	Собственность	15 865,38	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Продаю Земельный Участок по улице Нурлы,35:— Категория земель:Земли населённых пунктов.Разрешенное использование:Объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования;—Любая мощность по электричеству;—Площадь участка 1 042 кв. м;— Зона Ж4— Возможно бесппроблемно построить любое сооружение, относящееся к основному виду использования Ж4;Направление Мамадышский тракт.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_104sot_pr_omnaznacheniya_3290430234
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Нариманова	750	20 000 000	Собственность	26 666,67	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок 7,5 соток, расположенный в границах зоны многофункциональной (смешанной) застройки центрального исторического центра г.Казани по ул.Нариманова, до Казанского Кремля 1,2 км (15 минут пешком), в 300 метрах железнодорожный вокзал, Чернышевского, Лево-Булачная, Московская, Саид-Галеева, Г.Тукая, Г.Камала, Татарстан.Имеется ГПЗУ (разрешенные виды использования):-магазины;-объекты торговли {(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)};-рынки;-общественное питание;-банковская и страховая деятельность;-бытовое обслуживание;-оказание услуг связи;-развлекательные мероприятия;-спорт;-гостиничное обслуживание;Отличные подъездные асфальтированные пути, в данный момент участок сдается в аренду сети шиномонтажа "Пятое Колесо". Возможен обмен, торг. Примем в оплату Вашу недвижимость.С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Марсель Идиатуллин.АН "МЕГАЛИТ" основано в 2004 году, 19 лет опыта на Вашей стороне.Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы,	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277815729/

Отчет №ПДФ-003/02-2023

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							коттеджи) и коммерческой недвижимости.Номер объекта: #1/538268/14609	

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	1 800	39 999 000	Собственность	22 221,67	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в Советском районе города Казани по ул. Космонавтов. Участок № 69. Напротив агропромышленного парка, Площадь 18 соток. Газ, электричество на участке . ВРИ по документу- Бытовое обслуживание,деловое управление,объекты торговли(торговые центры,торгово-развлекательные центры(комплексы) и многое другое ГПЗУ получен. Доверенное лицо собственника.Арт. 37526684	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_18sot_pro_mnaznacheniya_2685869928
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	1 040	16 500 000	Собственность	15 865,38	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Продаю Земельный Участок по улице Нурлы,35:— Категория земель:Земли населённых пунктов.Разрешенное использование:Объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования;—Любая мощность по электричеству;—Площадь участка 1 042 кв. м;— Зона Ж4— Возможно бесппроблемно построить любое сооружение, относящееся к основному виду использования Ж4;Направление Мамадышский тракт.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_104sot_pro_mnaznacheniya_3290430234
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ж/м Царицыно	726	10 900 000	Собственность	15 013,77	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок на пр. Победы.- 1 линия;- удобные подъездные пути ;- площадь 7,26 соток; рядом 2-ой участок 9,8 соток- коммуникации централизованные: вода, газ, электричество, канализация;- рядом остановка, дет.сад, школа, магазины, аптеки- можно на участке построить полинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губкина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царицыно	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_73sot_pro_mnaznacheniya_2803677272

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское с/п	60 417	16 000 000	Собственность	264,83	Земли сельскохозяйственного назначения	СРОЧНО.Продам з/у.Сельхозназначения.ВРИ коневодство со складами.На берегу реки.ХОРОШИЙ ТОРГ.Рядом Тетеево Рождествено Травкино Атабаево Умырзая Тангачи Дятлово Песчаные ковалы Волга	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64ga_snt_dnp_3239917646
2	РТ, Лаишевский р-н, Никольское с/п	57 300	10 000 000	Собственность	174,52	Земли сельскохозяйственного назначения	Продам землю с/х назначения в Никольском сельском поселении, между с. Никольское и с. Сапуголи. Собственник. Кадастровый номер земельного участка 16:24:050802:4299	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_1810848280
3	РТ, Чистопольский р-н	26 000	5 900 000	Собственность	226,92	Земли сельскохозяйственного назначения	Находится на территории Чистопольского района, между деревнями Четырчи и Русские сарсазы, на реке Прость (впадает в р.Кама), До впадения в р.Кама 8 км. Территория (1,2 га) огорожена, общая площадь - 2,6 га, имеется одноэтажный домик (6x8 м2), летняя беседка (3x8 м2), теплица, баня, туалет. Имеется пантон для одной лодки.ф Пробурена скважина для воды (глубина 34 м). Территория огорожена деревьями (тополя, березы, сосны, ели). Земельный участок находится в частной собственности. Ориентиры - расположен в непосредственной близости от базы отдыха ПАО "Татнефть"	https://www.avito.ru/kamskie_poliany/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_1529900887

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Арский р-н, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/16	4 628	2 550 000	Собственность	550,99	Земли населенных пунктов	В продаже отличный участок по цене ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ, расположенный по адресу г. Арск улица Агрономическая 50/16. Население города более 20 тысяч человек, город развивается и прирастает. Участок отлично подошел бы под любое производство, (например цеха по производству окон, мебели, фурнитуры), А ТАКЖЕ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ, расстояние до Казани всего 65 км по отличной трассе. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!Кадастровый номер ЗУ 16:09:010134:41. Возможно размещение магазина-склада, рядом жилой сектор. Участок ровный, правильной формы, функциональный, находится в тупике. На участке имеется газ, остальные коммуникации без проблем можно завести. На территории участка находятся здания, которые можно использовать как склад для хранения, либо как производственный цех. Требуют ремонта. Подъездные пути очень удобные, проедет автотранспорт любого формата. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!Документы готовы к продаже. Поможем в оформлении всех документов по сделке. Не упустите возможность ВЫГОДНОЙ ПОКУПКИ — ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Лот №138673	https://www.avito.ru/arsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_463sot_promnaznacheniya_2176343186
2	РТ, Пестречинский р-н, Пестречинское с/п, с. Пестрецы	3 800	5 950 000	Собственность	1 565,79	Земли населенных пунктов	Участок огорожен камерой свет газ рядом склад 100кв и офис 24кв	https://www.avito.ru/pestretsy/zemeln_ye_uchastki/uchastok_38sot_promnaznacheniya_3278435052
3	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п, д. Калинино	4 000	4 000 000	Собственность	1 000,00	Земли населенных пунктов	Предлагаем Вашему вниманию земельный участок промышленного назначения, площадью 36 сот., расположенный в 11 км. от г. Казань (5 минут езды). До участка подходит асфальтированная дорога, электричество (любая необходимая Вам мощность), газ вдоль участка. Основной вид разрешенного использования земельных участков: под размещение любых производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, также подходит под строительство, спортивных объектов, организации торговой деятельности, загородного клуба, гостиницы, складов, гаражей. Коды разрешенного использования: 3.1, 3.5.2, 3.9.2,	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemeln_ye_uchastki/uchastok_40sot_promnaznacheniya_3299949417

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							3.9.3, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 6.0, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.12, 7.1, 7.2, 8.3, 12.0.Рассмотрим варианты аренды либо обмена.	

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Арский р-н, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/16	4 628	2 550 000	Собственность	550,99	Земли населенных пунктов	<p>В продаже отличный участок по цене ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ, расположенный по адресу г. Арск улица Агрономическая 50/16. Население города более 20 тысяч человек, город развивается и прирастает. Участок отлично подошел бы под любое производство, (например цеха по производству окон, мебели, фурнитуры), А ТАКЖЕ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ, расстояние до Казани всего 65 км по отличной трассе. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!Кадастровый номер ЗУ 16:09:010134:41. Возможно размещение магазина-склада, рядом жилой сектор. Участок ровный, правильной формы, функциональный, находится в тупике. На участке имеется газ, остальные коммуникации без проблем можно завести. На территории участка находятся здания, которые можно использовать как склад для хранения, либо как производственный цех. Требуют ремонта. Подъездные пути очень удобные, проедет автотранспорт любого формата. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!Документы готовы к продаже. Поможем в оформлении всех документов по сделке. Не упустите возможность ВЫГОДНОЙ ПОКУПКИ — ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Лот №138673</p>	<p>https://www.avito.ru/arsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_463sot._pro_mnaznacheniya_2176343186</p>

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
2	РТ, Лаишевский р-н	39 401	9 000 000	Собственность	228,42	Земли населенных пунктов	Продаётся земельный участок промышленного назначения общей площадью 4 Га с Зарегистрированным объектом незавершенного строительства. Земельный участок, кадастровый номер 16:24:170301:55, общей площадью 10 208,24 кв.м. категории «Земли населённых пунктов» с разрешенным использованием: «Под размещение производственной базы», с примыкающим земельным участком кадастровый номер 16:24:170301:53 общей площадью 29 193 кв.м..Локация:- 1.6 км до жилого сектора г. Лаишево- 14.7 км до трассы Р-239 Казань-Оренбург- 42 км до города Казань- 42 км до Федеральной дороги М7 Волга-ближайшее соседство с населенными пунктами с. Сокуры, с. Столбище, с. Песчаные Ковали, с. Усады, д. Обухово.Описание:Земельный участок прямоугольной формы с удобными подъездными путями как для легкового транспорта, так и спецтехники, и большегрузного транспорта огорожен по периметру бетонным забором. Рельеф ровный, не низина. Территория участка преимущественно пустая, внутри размещены ГРП.- Зарегистрирован объект незавершенного строительства общей площадью 2675.5 кв.м- ГРП среднего давления- ТП предполагалось распределение мощности 500 кВт- вода на границе участка- ГПЗУ на руках.Цена: !!!Стоимость продажи составляет 22 800 руб/сотку, всего 9 000 000 рублей.Номер объекта: #2/537833/14609	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_394ga_promnaznacheniya_2364059089
3	РТ, Тукаевский р-н, Князевское с/п	214 600	4 999 999	Собственность	23,30	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок под Производственную базу, недалеко от трассы М7 в сторону поселка с/х Татарстан, в собственности, без обременений, 1 собственник. Вода скважина., рядом есть газ, электричество, рядом подстанция	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_2146ga_promnaznacheniya_3438522885

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Солнечный № 1, 514	1 000	300 000	Собственность	300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаётся земельный участок в экологически чистом месте.В прошлом году был расчищен от деревьев и корней,земля выровнена.До СНТ ездят автобусы от Проспекта Победы.10 мин. езды на машине до Волги.Вода	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							и свет есть.	snt dnp 3090942817
2	РТ, Лаишевский район, Нармонское с/п, СНТ Надежда-2	1 000	270 000	Собственность	270,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаю земельный участок в СНТ Надежда-2 Лаишевский район 10 соток.Участок ровный прямоугольной формы. Можно строиться и проживать круглый год.Вся сумма в договоре.Рядом озеро с песчаным пляжем, 10 минут езды на машине до Волги.До Снт ездят автобусы от Проспекта Победы.Вода, свет (круглый год), газ.Цена указана за весь участок	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_3288291616
3	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Солнечный № 1, 843	1 000	450 000	Собственность	450,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продам участок 843 на крайней 13 аллее, шикарный вид сзади - поля, леса, просторы, при этом есть лес который укрывает от ветра. На участке из деревьев только две взрослые ели, по левому краю берёзки.Участок прямоугольный, без построек.Газ на аллее, вода по задней стороне, электричество круглый год. На нашей аллее через 5 участков живут круглый год.Без долгов и обременений, один взрослый собственник.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_3409223931

4.5.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2022 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2022.

Таблица 16. Корректировка на вид передаваемых прав

	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под объекты рекреации			
Собственность	1,00	1,17	1,32
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,13
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,89	1,00

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее

доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2022 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2022.

Таблица 17. *Корректировка на уторговывание*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Корректировка на уторговывание для земельных участков под индустриальную застройку применялась в размере **-11,7%**, для земельных участков под офисно-торговую застройку применялась в размере **-10,1%**, для земельных участков под объекты рекреации применялась в размере **-12,9%**.

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

Таблица 18. *Корректировка на уторговывание*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%

Корректировка на уторговывание для земельных участков сельскохозяйственного назначения применялась в размере **-14,4%**.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений,

объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна **0%**.

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

В нашем случае корректировка по данному фактору применялась только к земельному участку, общей площадью 5500 кв.м., который имеет категорию земель: земли рекреационного назначения, а отобранные в качестве объектов аналоги-земельные участки с категорией земель: земли сельскохозяйственного назначения. Размер корректировки для данных объектов аналогов составляет **1,70**.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2022 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2022.

Таблица 19. Корректировка на категорию земель

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

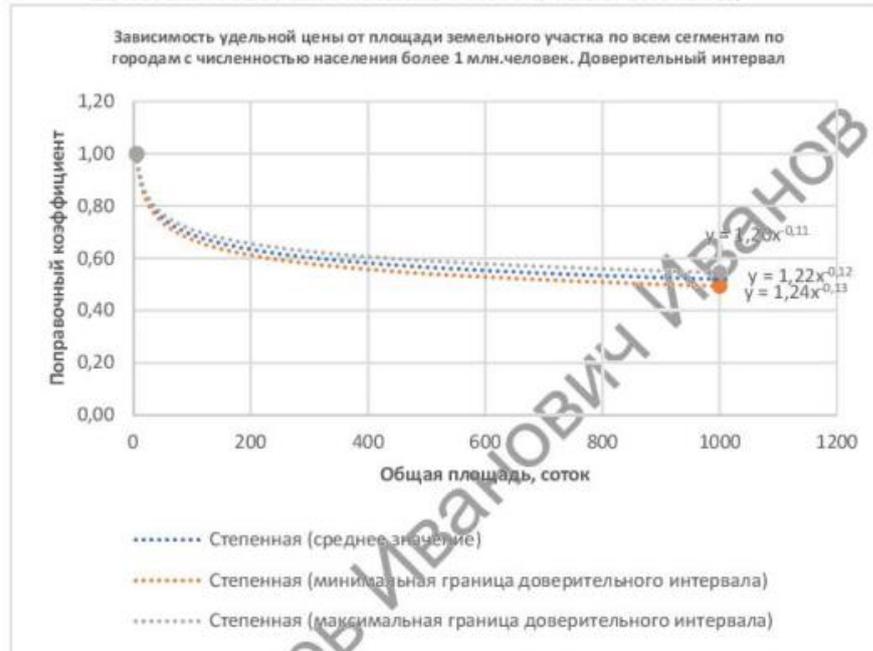
Корректировка на размер участка

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2022 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2022.

- корректировка на площадь для земельных участков под офисно-торговую застройку:

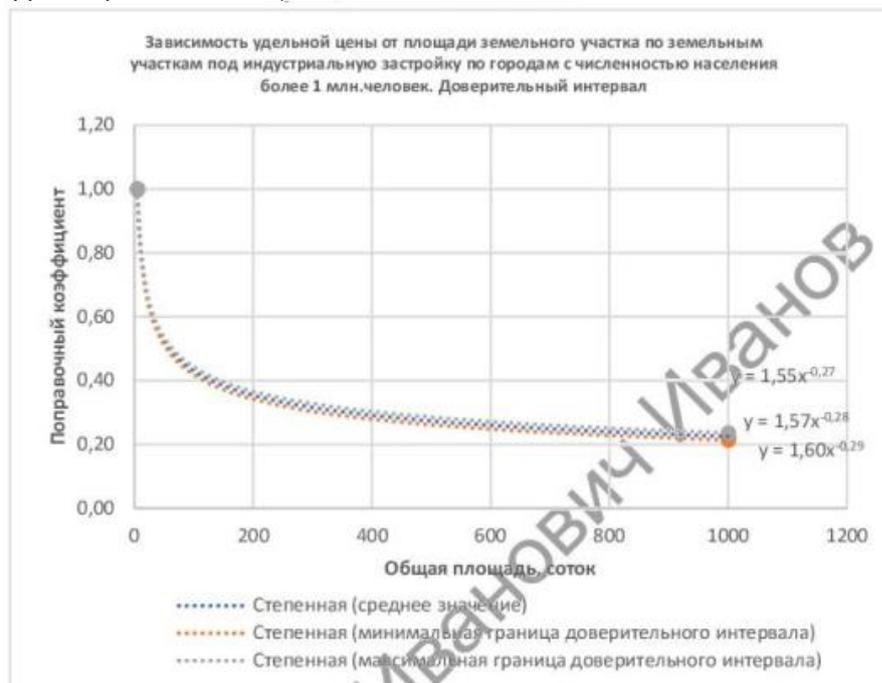
Таблица 20. Корректировка на площадь



$$y = 1,22 * x^{(-0,12)}$$

- корректировка на площадь для земельных участков под индустриальную застройку:

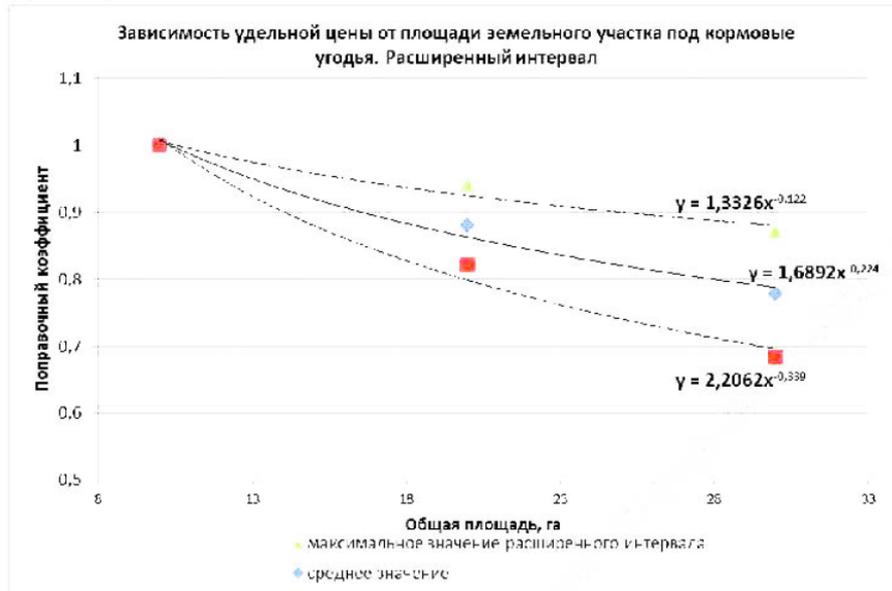
Таблица 21. Корректировка на площадь



$$y = 1,57 * x^{(-0,28)}$$

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

Таблица 22. Корректировка на площадь



Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 320,0	1 800,0	1 040,0	660,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,515	0,496	0,530	0,560
Корректировка на площадь	-	1,038	0,972	0,920

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	2 000,0	1 800,0	1 040,0	750,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,490	0,496	0,530	0,551
Корректировка на площадь	-	0,988	0,925	0,889

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 418,0	1 800,0	1 040,0	750,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,511	0,496	0,530	0,551
Корректировка на площадь	-	1,030	0,964	0,927

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 083,0	1 800,0	1 040,0	660,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,527	0,496	0,530	0,560

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь	-	1,063	0,994	0,941

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	10 078,0	1 800,0	1 040,0	726,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,404	0,496	0,530	0,553
Корректировка на площадь	-	0,815	0,762	0,731

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	97 300,0	60 417,0	57 300,0	26 000,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,328	0,348	0,350	0,386
Корректировка на площадь	-	0,943	0,937	0,850

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	261,0	4 628,0	3 800,0	4 000,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,331	0,148	0,156	0,154
Корректировка на площадь	-	2,236	2,122	2,149

Таблица 30. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	996,0	4 628,0	39 401,0	214 600,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,227	0,148	0,081	0,050
Корректировка на площадь	-	1,534	2,802	4,540

Таблица 31. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	5 500,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,434	0,533	0,533	0,533
Корректировка на площадь	-	0,814	0,814	0,814

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 320,0	1 800,0	1 040,0	660,0
Стоимость предложения, руб.		39 999 000	16 500 000	25 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	37 878,79
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	37 878,79
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Коэффициент учитывающий размер участка	0,515	0,496	0,530	0,560
Корректировка на площадь	-	1,038	0,972	0,920
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 736,42	13 863,62	31 328,79
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 736,42	13 863,62	31 328,79
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 57
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 736,42	13 863,62	31 328,79
Средневзвешенное значение, руб./м ²			21 976,3	
Площадь земельного участка, м ²			1 320	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			29 008 716	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			29 009 000	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 000,0	1 800,0	1 040,0	750,0
Стоимость предложения, руб.		39 999 000	16 500 000	20 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	26 666,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	26 666,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Коэффициент учитывающий размер участка	0,490	0,496	0,530	0,551
Корректировка на площадь	-	0,988	0,925	0,889
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 737,55	13 193,26	21 312,30
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 737,55	13 193,26	21 312,30
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Нариманова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 737,55	13 193,26	21 312,30
Средневзвешенное значение, руб./м ²			18 081,0	
Площадь земельного участка, м ²			2 000	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			36 162 000	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			36 162 000	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 418,0	1 800,0	1 040,0	750,0
Стоимость предложения, руб.		39 999 000	16 500 000	20 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	26 666,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	26 666,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	23 973,34
Коэффициент учитывающий размер участка	0,511	0,496	0,530	0,551
Корректировка на площадь	-	1,030	0,964	0,927
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 576,60	13 749,51	22 223,29
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 576,60	13 749,51	22 223,29
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Нариманова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 576,60	13 749,51	22 223,29
Средневзвешенное значение, руб./м ²			18 849,8	
Площадь земельного участка, м ²			1 418	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			26 729 016	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			26 729 000	

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 083,0	1 800,0	1 040,0	660,0
Стоимость предложения, руб.		39 999 000	16 500 000	25 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	37 878,79
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	37 878,79
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	34 053,03
Коэффициент учитывающий размер участка	0,527	0,496	0,530	0,560
Корректировка на площадь	-	1,063	0,994	0,941
Скорректированная стоимость, руб./м ²		21 235,85	14 177,40	32 043,90
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		21 235,85	14 177,40	32 043,90
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 57
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		21 235,85	14 177,40	32 043,90
Средневзвешенное значение, руб./м ²			22 485,7	
Площадь земельного участка, м ²			1 083	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			24 352 013	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			24 352 000	
Рыночная стоимость права собственности на 68/100 долю в праве на земельный участок, округленно, руб.			16 559 360	

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	10 078,0	1 800,0	1 040,0	726,0
Стоимость предложения, руб.		39 999 000	16 500 000	10 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	15 013,77
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 221,67	15 865,38	15 013,77
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	13 497,38
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	13 497,38
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	13 497,38
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	13 497,38
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 977,28	14 262,98	13 497,38
Коэффициент учитывающий размер участка	0,404	0,496	0,530	0,553
Корректировка на площадь	-	0,815	0,762	0,731
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 281,48	10 868,39	9 866,58
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 281,48	10 868,39	9 866,58
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 69	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	РТ, г. Казань, Советский р-н, ж/м Царицыно
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 281,48	10 868,39	9 866,58
Средневзвешенное значение, руб./м ²			12 338,8	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²			10 078	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			124 350 426	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			124 350 000	

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	97 300,0	60 417,0	57 300,0	26 000,0
Стоимость предложения, руб.		16 000 000	10 000 000	5 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		264,83	174,52	226,92
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		264,83	174,52	226,92
Поправка на уторгование, %		-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		226,69	149,39	194,24
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		226,69	149,39	194,24
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		226,69	149,39	194,24
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		226,69	149,39	194,24
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		226,69	149,39	194,24
Коэффициент учитывающий размер участка	0,328	0,348	0,350	0,386
Корректировка на площадь	-	0,943	0,937	0,850
Скорректированная стоимость, руб./м ²		213,77	139,98	165,10
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		213,77	139,98	165,10
Местоположение	РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение	РТ, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское с/п	РТ, Лаишевский р-н, Никольское с/п	РТ, Чистопольский р-н

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		213,77	139,98	165,10
Средневзвешенное значение, руб./м ²			173,0	
Площадь земельного участка, м ²			97 300	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			16 832 900	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			16 833 000	

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	261,0	4 628,0	3 800,0	4 000,0
Стоимость предложения, руб.		2 550 000	5 950 000	4 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		550,99	1 565,79	1 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		550,99	1 565,79	1 000,00
Поправка на уторгование, %		-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	1 382,59	883,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	1 382,59	883,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	1 382,59	883,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	1 382,59	883,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	1 382,59	883,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,331	0,148	0,156	0,154
Корректировка на площадь	-	2,236	2,122	2,149
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 087,86	2 933,86	1 897,57
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 087,86	2 933,86	1 897,57
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н,	РТ, Арский р-н, г. Арск, ул.	РТ, Пестречинский р-н,	РТ, Высокогорский р-н,

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы	Агрономическая, 50/16	Пестречинское с/п, с. Пестрецы	Высокогорское с/п, д. Калинино
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 087,86	2 933,86	1 897,57
Средневзвешенное значение, руб./м ²		1 973,1		
Площадь земельного участка, м ²		261		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		514 979		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		515 000		

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	996,0	4 628,0	39 401,0	214 600,0
Стоимость предложения, руб.		2 550 000	9 000 000	4 999 999
Стоимость предложения, руб./м ²		550,99	228,42	23,30
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		550,99	228,42	23,30
Поправка на уторгование, %		-11,7%	-11,7%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	201,69	21,58
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	201,69	21,58
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	201,69	21,58
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	201,69	21,58
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		486,52	201,69	21,58
Коэффициент учитывающий размер участка	0,227	0,148	0,081	0,050
Корректировка на площадь	-	1,534	2,802	4,540
Скорректированная стоимость, руб./м ²		746,32	565,14	97,97
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		746,32	565,14	97,97
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы	РТ, Арский р-н, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/16	РТ, Лаишевский р-н	РТ, Тукаевский р-н, Князевское с/п
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		746,32	565,14	97,97
Средневзвешенное значение, руб./м ²			469,8	
Площадь земельного участка, м ²			996	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			467 921	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			468 000	

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	5 500,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		300 000	270 000	450 000
Стоимость предложения, руб./м ²		300,00	270,00	450,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м ²		258,00	232,20	387,00
Поправка на уторгование, %		-12,9%	-12,9%	-12,9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		224,72	202,25	337,08
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		224,72	202,25	337,08
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		224,72	202,25	337,08
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		224,72	202,25	337,08
Категория земель	Земли рекреационного назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Корректировка		1,70	1,70	1,70
Скорректированная стоимость, руб./м ²		382,02	343,83	573,04
Коэффициент учитывающий размер участка	0,434	0,533	0,533	0,533
Корректировка на площадь	-	0,814	0,814	0,814
Скорректированная стоимость, руб./м ²		310,96	279,88	466,45

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Солнечный № 1, 514	РТ, Лаишевский район, Нармонское с/п, СНТ Надежда-2	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Солнечный № 1, 843
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		310,96	279,88	466,45
Средневзвешенное значение, руб./м ²			352,4	
Площадь земельного участка, м ²			5 500	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			1 938 200	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			1 938 000	

4.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенного помещения

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 41. Характеристики Объектов-аналогов для оцениваемого помещения

№ п/п	Адрес	Площадь, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Карла Маркса, 58/12	280	22 990 000	19 158 333	3 этаж	ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города.- 3 этаж, площадь 280 м2, несколько санузлов.- Помещение можно перепланировать.- Отдельный вход в здание.- Свободное назначение.- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).- Хороший пешеходный трафик.- Парковочные места.- Исторический центр города.Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЭРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.Район улиц Б.Красная, Гоголя, Жуковского, Некрасова, Пушкина, Толстого, Щапова.ПРОСМОТР ПО ДОГОВОРЁННОСТИ!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-vedvizhimost/svobodnogo-na-znacheniya-280-m-2215001565	68 423
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26а	322	21 000 000	17 500 000	5 этаж	Продам помещение: г. Казань, ул. Вишневского 26а. (Вахитовский район).Общая площадь (полезная) 322 кв.м.+ МОП 70кв.м. 5 лет занимает надежный арендатор.Помещение в отличном состоянии и не требует дополнительных вложений.Узнаваемость места– расположено в здании центрального Депозитария Республики Татарстан (офисный центр) в непосредственной близости от Министерства Земельных и имущественных отношений.Удобные подъездные пути со стороны проезжей части ул. Вишневского .Хорошая транспортная и пешая доступность.Перед зданием имеется большая зона для парковки автомобилей.Рядом: ул. Тихомирова, Достоевского, метро «Суконная Слобода».Продажа напрямую от собственника! Без комиссий!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-prodazha-kommercheskoe-pomeschenie-322-m-2210277355	54 348

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Петербургская, 30	243	21 990 000	18 325 000	4 этаж	<p>Объект реальный 100%, нами Юридически проверен. Предложение от СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ! Вашему вниманию на продажу представлены помещения свободного назначения для respectable бизнеса, на одной из красивейших улиц центра г.Казани, по ул.Петербургская. Процветающий бизнес начинается с правильно выбранного места. Именно оно производит столь ценное первое впечатление, помогает в полной мере раскрыть задуманную концепцию и создать гармоничную атмосферу, ваши сотрудники по достоинству оценят данное месторасположение. Локация: Идеальная - самый центр города, первая линия, стилизованная и туристическая пешеходная улица Петербургская которая переходит на улицу Баумана, в 3 минутах ходьбы станция метро Площадь Тукая, прекрасный пешеходный и автомобильный трафик. Доступ: круглосуточный доступ 24/7, также есть возможность вывески наружной рекламы. Помещения: Общая площадь помещений 242.40 кв.м. Функциональная планировка помещений, хороший ремонт, отвечающий всем санитарным и противопожарным требованиям. Для безопасности установлено видеонаблюдение, также на этаже установлена дополнительная дверь с домофоном. Есть несколько сан. узлов и отдельная комната с душевой. В здание имеется 2 входа, перед зданием за помещениями закреплено 7 парковочных мест. Назначения: Допускается различное назначение помещений: офисы, представительство, обучающий тренинг-центр, частная стоматологическая клиника, салон красоты, финансовая организация, хостел и многое другое - каждая идея найдет здесь достойное воплощение для успешного бизнеса. Из окон офиса открывается прекрасный вид на 3 стороны города. К зданию можно подъехать по улицам: Бутлерова, Пушкина, Спартаковская, Татарстан, Марселя Салимжанова, Островского, Право-Булачная, Щапова. Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Не забудьте добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.</p>	https://www.avi-to.ru/kazan/kommercheskaya-vedvizhimost/prodayutsya-kommercheskiye-posesheniya-v-tsentre-g.kazani-3220157005	75 412

4.6.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 42. Скидка на торг

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

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

Корректировка на дату оценки

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за

основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на этаж расположения

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

Корректировка на различие в общей площади

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

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁶.

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

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

C – относительная стоимость объекта

Корректировка на функциональное назначение

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

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

⁶ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1323,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 323,80	280,00	322,00	243,00
Стоимость объекта, руб.		19 158 333	17 500 000	18 325 000
Стоимость предложения, руб./м ²		68 423	54 348	75 412
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		68 423	54 348	75 412
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		68 423	54 348	75 412
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		68 423	54 348	75 412
Корректировка на уторгование, %		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 854	49 131	68 172
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 854	49 131	68 172
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Карла Маркса, 58/12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26а	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Петербургская, 30
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 854	49 131	68 172
Этаж расположения	2 этаж и выше	3 этаж	5 этаж	4 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 854	49 131	68 172
Расчетный коэффициент	1210,056	1349,869	1337,290	1362,624
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-10%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 669	44 218	60 673
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 669	44 218	60 673
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			53 520	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 323,80	
Рыночная стоимость улучшения, без учета НДС, руб.			70 849 776	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), без учета НДС, руб.			70 850 000	

4.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир

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

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

Таблица 44. Характеристика объектов-аналогов для двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 23	54,0	6 150 000	2из9	Отличное предложение!Продается просторная 2-х комнатная квартира с хорошим ремонтом на 1-ом этаже 9 этажного дома в Приволжском г. Казани, по адресу: Комиссара Габишева д.23. Общей площадью 54 м2.В квартире сделан косметический ремонт. Очень теплая и светлая. Санузел раздельный в кафеле. Просторные комнаты. Есть гардеробная -что является большим плюсом. Большая лоджия застеклена.Есть свой тамбур - только для этой квартиры- где можно дополнительно хранить вещи.Кухонный гарнитур остается в подарок!Дом в хорошем зеленом месте, нет шума и грязи от дороги. Дружелюбные соседи, тихий спокойный двор, детская и спортивная площадка. Всегда есть места для парковки авто. Отличная транспортная развязка и очень развитая инфраструктура. Рядом несколько хороших школ, детский сад, бассейн, спорт зал, остановка общественного транспорта, магазины Пятёрочка, Лента и др., прилегающие улицы Завойского, Габишева, Фучика, Батыева.- Документы готовы- Взрослый собственник- Без долгов и обременений- Ключи в день полного расчета.- Вся сумма в договоре!Помощь в оформлении ипотеки по самым низким ставкам!!!Звоните, покажем в удобное для Вас время!!!	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m29et_329409599	113 889
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 18	54,0	6 200 000	6из9	Продаётся 2 комнатная квартира , в очень развитой части приволжского района , с зрелой инфраструктурой и транспортной доступностью.Рядом есть всё что необходимо для жизни и всё в шаговой доступности .Квартира очень тёплая , светлая .Окна пластиковые, сан узел с ванной в керамической плитке .Имеется шести метровая застёкленная лоджия .Очень чистый подъезд с дружелюбными соседями .Остановка 10 микрорайон в трёх минутах шаговой доступности.Огромный , просторный двор , с современной детской и спортивной площадкой, а вокруг школы номер 69 , 42 и детский садик номер 106 , Журавушка .Квартира без обременений, без долгов , без органов опеки, один взрослый собственник.Проходит ипотека , маткапитал, звоните покажу в любое для вас удобное время. Рядом улица Кул ГалиКомиссара Габишева , Салиха Батыева , Сафиуллина	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m69et_272207365	114 815

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 101	53,5	5 750 000	биз9	Объект №100941.Строится станция метро!Продается отличная, полноценная 2 комнатная квартира 53,5 м2 на ул. Фучика.Удобная планировка: зал 18,8м; спальня 12,3м; кухня 7,3м; отдельный санузел, лоджия 3,2м.Отличное расположение квартиры: на среднем 6 этаже; окна во двор, хорошие соседи, Метро Дубравная 10 минут пешком!Отличная транспортная развязка: кроме метро, в 2 минутах остановки общественного транспорта с почти 20 маршрутами в любой конец города. Прекрасная инфраструктура: в шаговой доступности школы, детские сады, детская и взрослая поликлиники, ТЦ Эссен и фермерский рынок на Фучика, Пятерочка и Магнит, плавательный бассейн Акчарлак.Рядом Зорге, Пр.Победы, Дубравная, Кул гали.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-kvartira-535m-69et.3370412995	107 477

Таблица 45. Характеристика объектов-аналогов для трехкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70	71,0	7 499 000	3из9	Продается 3-х комнатная квартира на комфортном 3 этаже 9 этажного дома.Удобная планировка -распашонка, отдельные комнаты, окна выходят на обе стороны дома.Общая площадь 71 кв.м. из них жилая 17.3+12.8+10.8, кухня 7.2 кв., два балкона, просторный коридор, санузел отдельный.Квартира жилая, не сдавалась, ремонт делали для себя: окна пластиковые, на полу в 2-х комнатах ламинат в другой линолеум, на кухне и входной зоне уложена плитка, балкон застеклен.В доме был капитальный ремонт с заменой всех труб.Комфортный 3 этаж: можно доехать на лифте так же быстро и легко подняться по лестнице, всегда хороший напор воды.Большой зеленый двор, много парковочных мест.В шаговой доступности: детские садики,ясли №27, № 373, №32 «Пчелка»,№42, Гимназия №21, Школа №68, поликлиника,ЗАГС, магазины, аптеки, Приволжский рынок, метро «Проспект Победы», ТЦ и т.д.Хорошая транспортная развязка!Квартира не угловая, без долгов, без обременений, вся сумма в договоре!Один взрослый собственник!Документы проверены!Рядом: Р. Зорге, Ю. Фучика, Спфиуллина, Дубравная, Кул Гали	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-kvartira-71m-39et.3412447902	105 620
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76	67,0	7 300 000	8из9	Продается светлая 3-х комнатная квартира с прекрасным, свежим ремонтом на 8 этаже по адресу ул. Рихарда Зорге 76.Общая площадь квартиры 67 кв. м. Качественный ремонт, делали для себя!Удобная планировка с отдельными комнатами. Кухня квадратной формы, что очень удобно. Санузел отдельный. Имеется две застекленные большие лоджии.Квартира продается укомплектованная всем необходимым для комфортного проживания!Мебель и техника по договоренности.В 2019 году в доме был проведен кап.ремонт.Дом расположен в Приволжском районе, в 5 минутах ходьбы метро Пр.Победы, 5минут до метро Дубравная. Хорошая транспортная развязка, все виды транспорта во всех направлениях города. Во дворе расположен детский сад, рядом с домом 3 гимназии. Дом находится на 2 линии.Быстрый выход на сделку, ипотека проходит.Звоните, покажем в удобное время!кул гали фучика победы сафиуллина дубравная завойского парина мавлютова.Арт. 48834894	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-kvartira-67m-89et.3239155887	108 955

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109	67,0	7 700 000	7из9	Продаётся уютная 3-комнатная квартира, большие комнаты, просторный коридор, окна выходят во двор, в шаговой доступности дет.садик, школа, магазины. Строится метро. В квартире 3 больших комнаты. Санузел и ванная комната отдельно. Сделанный хороший ремонт на балконе с панорамными окнами. Звоните! Пишите!	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-kvartira-67m79et-3317080445	114 925

4.7.1. Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

Поправка на уторговывание:

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

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

Скидка на торг составляет **-13%**.

Местоположение:

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

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

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

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

Корректировка на этаж применялась согласно данной таблице.

Поправка на уровень отделки:

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

Приведение цены по площади:

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

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

Корректировка на площадь применялась согласно данной таблице.

Веса аналогов

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

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

- D – весовой коэффициент;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов.

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

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 46. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 10	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 23		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 18		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 101	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	54,1	54,0		54,0		53,5	
1.3	Этажность дома	10	9		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	6		7		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	6 150 000		6 200 000		5 750 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	113 889		114 815		107 477	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продаж							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		113 889		114 815		107 477	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.6	Этаж	3	6	0%	7	0%	4	0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	54,0	1,00	54,0	1,00	53,5	1,00
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	97 483			
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	5 274 000			

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи					
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 14	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 23	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 18	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 101	
	Источник		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	54,1	54,0	54,0	53,5	
1.3	Этажность дома	10	9	9	5	
1.4	Этаж расположения квартиры	4	6	7	4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	6 150 000	6 200 000	5 750 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	113 889	114 815	107 477	
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	
2	Корректировки цен продажи					
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		113 889	114 815	107 477	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		99 083	99 889	93 505	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		99 083	99 889	93 505	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		99 083	99 889	93 505	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		99 083	99 889	93 505	
2.6	Этаж	4	6	0%	7	0%
	Скорректированная цена		99 083	99 889	93 505	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	54,0	1,00	54,0	1,00	53,5	1,00
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		97 483					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		5 274 000					

Таблица 48. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 53,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 50	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 23		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 18		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 101	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	53,4	54,0		54,0		53,5	
1.3	Этажность дома	10	9		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	6		7		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	6 150 000		6 200 000		5 750 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	113 889		114 815		107 477	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
	Скорректированная цена		113 889		114 815		107 477	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да		Да		Да	
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа		Чистая продажа	
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.6	Этаж	3	6	0%	7	0%	4	0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	53,4	54,0	1,00	54,0	1,00	53,5	1,00
	Скорректированная цена		99 083		99 889		93 505	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		97 483					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		5 206 000					

Таблица 49. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 8	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	70,9	71,0		67,0		67,0	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 499 000		7 300 000		7 700 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	105 620		108 955		114 925	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		0%		Полное	
	Скорректированная цена		105 620		108 955		114 925	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.6	Этаж	3	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,9	71,0	1,00	67,0	1,00	67,0	1,00
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		95 545					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		6 774 000					

Таблица 50. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1		Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи						
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 11	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109			
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	69,4	71,0	67,0	67,0			
1.3	Этажность дома	10	14	9	9			
1.4	Этаж расположения квартиры	3	4	2	3			
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54			
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 499 000	7 300 000	7 700 000			
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	105 620	108 955	114 925			
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное			
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные			
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные			
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая			

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		105 620		108 955		114 925	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.6	Этаж	3	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,4	71,0	1,00	67,0	1,00	67,0	1,00
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		95 545					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		6 631 000					

Таблица 51. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 67,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 15	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	67,9	71,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0
1.3	Этажность дома	10	14	9	9	9	9	9
1.4	Этаж расположения квартиры	4	4	2	2	3	3	3
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 499 000	7 300 000	7 300 000	7 700 000	7 700 000	7 700 000

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	105 620		108 955		114 925	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2		Корректировки цен продажи						
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		105 620		108 955		114 925	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.6	Этаж	4	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	67,9	71,0	1,00	67,0	1,00	67,0	1,00
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		95 545					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		6 488 000					

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 52. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,7 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 23	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	69,7	71,0		67,0		67,0	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	6	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 499 000		7 300 000		7 700 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	105 620		108 955		114 925	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		105 620		108 955		114 925	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.6	Этаж	6	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.7	Уровень отделки квартиры/Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,7	71,0	1,00	67,0	1,00	67,0	1,00
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	95 545			
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	6 659 000			

Таблица 53. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 68,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи					
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 32	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109	
	Источник		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	68,4	71,0	67,0	67,0	
1.3	Этажность дома	10	14	9	9	
1.4	Этаж расположения квартиры	9	4	2	3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 499 000	7 300 000	7 700 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	105 620	108 955	114 925	
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	
2	Корректировки цен продажи					
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		105 620	108 955	114 925	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-13,0%	Да	-13,0%
	Скорректированная цена		91 889	94 791	99 985	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		91 889	94 791	99 985	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		91 889	94 791	99 985	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		91 889	94 791	99 985	
2.6	Этаж	9	4	0%	2	0%
	Скорректированная цена		91 889	94 791	99 985	
2.7	Уровень отделки квартиры/	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
	Физическое состояние							
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	68,4	71,0	1,00	67,0	1,00	67,0	1,00
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		95 545					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		6 535 000					

Таблица 54. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,2 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 47	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 70		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 109	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	70,2	71,0		67,0		67,0	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	2	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 499 000		7 300 000		7 700 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	105 620		108 955		114 925	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
	Скорректированная цена		105 620		108 955		114 925	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да		Да		Да	
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа		Чистая продажа	
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.6	Этаж	2	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,2	71,0	1,00	67,0	1,00	67,0	1,00
	Скорректированная цена		91 889		94 791		99 985	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	95 545						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	6 707 000						

4.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

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

Таблица 55. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	16 833 000	НДС не облагается	16 833 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	515 000	НДС не облагается	515 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	468 000	НДС не облагается	468 000
4	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	70 850 000	14 170 000	85 020 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	29 009 000	НДС не облагается	29 009 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	16 559 360	НДС не облагается	16 559 360
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	36 162 000	НДС не облагается	36 162 000
8	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	26 729 000	НДС не облагается	26 729 000
9	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	124 350 000	НДС не облагается	124 350 000
10	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 774 000	НДС не облагается	6 774 000
11	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 274 000	НДС не облагается	5 274 000
12	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый	6 631 000	НДС не	6 631 000

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
	номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б		облагается	
13	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 274 000	НДС не облагается	5 274 000
14	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 488 000	НДС не облагается	6 488 000
15	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 659 000	НДС не облагается	6 659 000
16	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 535 000	НДС не облагается	6 535 000
17	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 707 000	НДС не облагается	6 707 000
18	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 206 000	НДС не облагается	5 206 000
19	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	1 938 000	387 600	2 325 600

4.9. Затратный подход

4.9.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения)

оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочников «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», «Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

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

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», «Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №120 и №121.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м^2 , 1 м^3 или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

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

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

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

м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных

участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 56. Описание зданий-аналогов

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

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, м ²	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	132,1	379,03	Бревенчатые	Деревянные	105,00	257,00	м2	ruO3.06.000.0021	Жилые дома-2020	КС-7	12953
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 –этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	12165	41361	Кирпичные	Ж/б	-	до 10 000	м3	ruO3.03.000.0006	Общественные здания-2020	КС-1	9013

Внесение корректировок

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

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

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

- Водоснабжение (-144,35 руб.);

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

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

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

- Водоснабжение (-17,2 руб.);

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

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

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

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

где:

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

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

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

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

На отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$)

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

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

где,

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc})

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 57. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 58. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

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

Таблица 59. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 60. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{П_о}{П_{ср}}$$

где,

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

$П_{ср}$ – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-Инвест составляет 1,15.

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

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

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

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

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зонг-эк}$$

где,

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$K_{зонг-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,849, для КС-2 равна 0,795, для КС-3 равна 0,773, для КС-7 равна 0,826, для КС-11 равна 0,920.

Коэффициент $K_{зонг-эк}$ принимается равный 1,00.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Промышленные Здания 2021», указана в ценах на 01.01.2021 г., стоимость строительства объекта-аналога в справочниках «Складские здания 2020», «Общественные Здания 2020», «Жилые дома

2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020» указана в ценах на 01.01.2020 г., стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Жилые дома», указана в ценах на 01.01.2014 г.

Индекс пересчета стоимости строительства на дату определения стоимости определяется по данным компании «Ко-Инвест» на основании средних региональных индексов изменения цен на строительные-монтажные работы.

Таблица 61. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	104,157	Январь 2020 года	125,33	Январь 2021 года	128,803
Дата оценки	153,293	Дата оценки	153,293	Дата оценки	153,293
Индекс Январь 2014 г. к дате оценки	1,472	Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	1,223	Индекс Январь 2021 г. к дате оценки	1,190

Поправка по учету прибыли девелопера

Так как оцениваемым зданиям присуще экономическое устаревание (см. Раздел 3.3.4 данного отчета об оценке) определение поправки по учету прибыли девелопера не производилось.

Значение данной поправки принято равное 1,00.

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок представлен в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 62. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	0,86	1	1	0,973	1	1	1,223	1	1	1,023
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	0,93	1	1	0,973	1	1	1,223	1	1	1,107
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1,24	1	1	0,945	1	1	1,190	1	1	1,394
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	0,86	1	1	0,907	1	1	1,223	1	1	0,954
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1,24	1	1	0,945	1	1	1,190	1	1	1,394
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	0,93	1	1	0,945	1	1	1,223	1	1	1,075
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	1	1	1	0,924	1	1	1,223	1	1	1,130
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	1,25	1	1	0,928	1	1	1,223	1	1	1,419
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	1	1	1	0,945	1	1	1,223	1	1	1,156

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м.	1,22	1	1	0,928	1	1	1,223	1	1	1,385
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	1,1	1	1	0,849	1	1	1,223	1	1	1,142
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	1,2	1	1	0,907	1	1	1,223	1	1	1,331
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	1,1	1	1	0,907	1	1	1,223	1	1	1,220
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	1,1	1	1	0,928	1	1	1,223	1	1	1,248
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	1	1	1	0,907	1	1	1,472	1	1	1,335
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	0,93	1	1	0,907	1	1	1,223	1	1	1,032
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	1	1	1	0,928	1	1	1,472	1	1	1,366
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	0,86	1	1	0,945	1	1	1,472	1	1	1,196
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	0,95	1	1	0,907	1	1	1,223	1	1	1,054
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	0,86	1	1	0,928	1	1	1,223	1	1	0,976

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + S_{DC}) \times K \times N,$$

где:

$C_{B/3}$ – стоимость замещения здания без учета износа;

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2014 г., 01.01.2020 г. и 01.01.2021 г.);

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ здания;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

Итоговый расчет затрат на воспроизводство (замещение) здания без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства приведен в таблице ниже.

Таблица 63. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	520,70	м2	8515	0,00	0,949	8 080,74	4 207 641
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А	349,50	м2	9695	0,00	1,027	9 956,77	3 479 891
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	387,00	м3	3007,5	-144,35	1,068	3 057,84	1 183 384
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	2 670,00	м2	6550	0,00	0,852	5 580,60	14 900 202
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит. О	471,00	м3	3007,5	-254,80	1,068	2 939,88	1 384 683
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	1 107,60	м2	10594	0,00	0,887	9 396,88	10 407 984
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	2 975,00	м3	2442,5	-73,26	0,928	2 198,65	6 540 984
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	165,00	м2	12743	0,00	1,274	16 234,58	2 678 706
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	4 662,00	м3	1 940,10	-215,97	0,954	1 644,82	7 668 151
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	26 047,00	м3	12971	0,00	1,243	16 122,95	419 954 479
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	167,60	м2	42115	0,00	1,121	47 210,92	7 912 550

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	27,10	м2	12953	-17,20	1,189	15 380,67	416 816
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	89,40	м2	12953	0,00	1,090	14 118,77	1 262 218
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	198,60	м2	42115	0,00	1,121	47 210,92	9 376 089
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	62,10	м2	12332	0,00	1,227	15 131,36	939 657
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	246,10	м2	12953	0,00	0,922	11 942,67	2 939 091
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	946,00	м3	6465	0,00	1,261	8 152,37	7 712 142
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	129,00	м3	5281	0,00	1,015	5 360,22	691 468
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	132,10	м2	12953	0,00	0,942	12 201,73	1 611 849
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	41 361,00	м3	9013	0,00	0,876	7 895,39	326 561 226

4.9.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста⁷ и срока экономической жизни⁸ 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:

$$ФИ = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{d}, \text{ где:}$$

ФИ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – 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:

⁷ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

⁸ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdr.ru/analitica.htm>.

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

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

Таблица 64. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом⁹

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

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

Таблица 65. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	97%
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А	94%

⁹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	86%
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	95%
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	82%
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	96%
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	94%
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	77%
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	92%
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	19%
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	33%
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	42%
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	42%
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	33%
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	54%
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	38%
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	21%
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	26%
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	22%
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 –этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	26%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым

рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функц}}) \times (1 - U_{\text{э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функц}}$ – функциональное устаревание;

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

Таблица 66 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	97%	0%	0%	97%
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	94%	0%	0%	94%
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	86%	0%	0%	86%
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	95%	0%	0%	95%
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	82%	0%	0%	82%
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	96%	0%	0%	96%
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	94%	0%	0%	94%
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	77%	0%	0%	77%
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	92%	0%	0%	92%
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	19%	0%	0%	19%
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	33%	0%	0%	33%
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	42%	0%	0%	42%
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	42%	0%	0%	42%
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	33%	0%	0%	33%
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	54%	0%	0%	54%
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	38%	0%	0%	38%
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	21%	0%	0%	21%
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	26%	0%	0%	26%

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	22%	0%	0%	22%
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	26%	0%	0%	26%

4.10. Выводы по применению затратного подхода

Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости осуществляется с использованием основной формулы затратного подхода, представленной выше.

Таблица 67 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	4 535 740	97%	145 000
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	3 750 963	94%	233 000
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1 544 606	86%	216 000
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	16 684 029	95%	901 000
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1 807 349	82%	333 000
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	12 613 958	96%	530 000
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	7 964 789	94%	454 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	2 983 583	77%	680 000
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	9 291 786	92%	762 000
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м	467 930 187	19%	377 152 000
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	8 060 777	33%	5 401 000
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	466 596	42%	271 000
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	1 412 758	42%	819 000
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	10 438 321	33%	6 994 000
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	1 022 366	54%	470 000
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	3 289 742	38%	2 040 000
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	8 354 306	21%	6 600 000
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	814 774	26%	603 000
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	1 803 490	22%	1 407 000
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 –этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	363 839 895	26%	269 242 000

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 68. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

5.2. Итоговое заключение о стоимости

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	145 000	29 000	174 000
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	233 000	46 600	279 600
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	216 000	43 200	259 200
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	901 000	180 200	1 081 200
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	333 000	66 600	399 600
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	530 000	106 000	636 000
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	454 000	90 800	544 800
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	680 000	136 000	816 000
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	762 000	152 400	914 400
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	16 833 000	НДС не облагается	16 833 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	515 000	НДС не облагается	515 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	468 000	НДС не облагается	468 000

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	70 850 000	14 170 000	85 020 000
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	377 152 000	75 430 400	452 582 400
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	29 009 000	НДС не облагается	29 009 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	16 559 360	НДС не облагается	16 559 360
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	269 242 000	53 848 400	323 090 400
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	36 162 000	НДС не облагается	36 162 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит. А1, А2)	26 729 000	НДС не облагается	26 729 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	124 350 000	НДС не облагается	124 350 000
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 401 000	1 080 200	6 481 200
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	271 000	НДС не облагается	271 000
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	819 000	163 800	982 800
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 994 000	1 398 800	8 392 800
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	470 000	94 000	564 000

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	2 040 000	408 000	2 448 000
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 600 000	1 320 000	7 920 000
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	603 000	120 600	723 600
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 407 000	НДС не облагается	1 407 000
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 774 000	НДС не облагается	6 774 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 274 000	НДС не облагается	5 274 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 631 000	НДС не облагается	6 631 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 274 000	НДС не облагается	5 274 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 488 000	НДС не облагается	6 488 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 659 000	НДС не облагается	6 659 000
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 535 000	НДС не облагается	6 535 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 707 000	НДС не облагается	6 707 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 206 000	НДС не облагается	5 206 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	1 938 000	387 600	2 325 600
	ИТОГО	1 054 214 360	149 272 600	1 203 486 960

1 054 214 360 рублей (без НДС)

(Один миллиард пятьдесят четыре миллиона двести четырнадцать тысяч триста шестьдесят) руб.

ИЛИ:

1 203 486 960 рублей (с НДС)

(Один миллиард двести три миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят) руб.

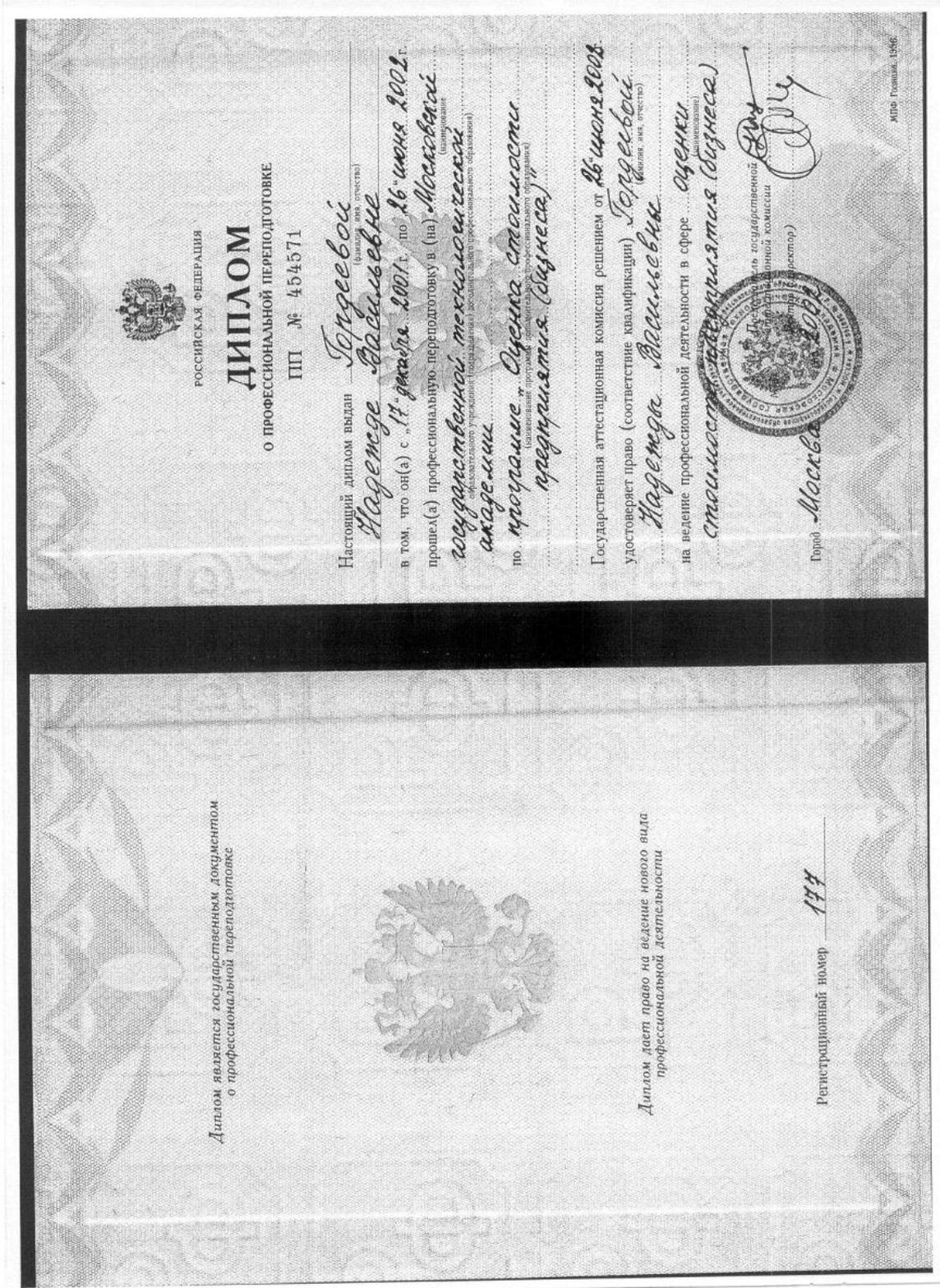
Оценщик:



Н. В. Гордеева

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Торасевый Надежде Васильевне (фамилия имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 марта 2023 г. по 15 апреля 2023 г. повышал(а) свою квалификацию в направлении государственной университетской технологии и инноваций образовательного учреждения (образовательного подразделения) дополнительного профессионального образования по программе: "Ученская деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Государственная деятельность	78	
2. Дисциплины по выбору <u>Игорь Васильевич</u>	38	Отлично

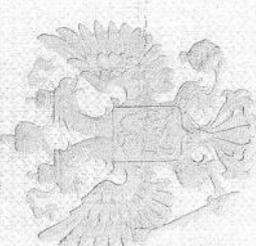
Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)



Город Москва _____
 директор _____

Место печати: 1996.



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торжковой
Ириде Станиславне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Средней школе №1
с углубленным изучением английского языка и информатики
и математики (наименование учреждения) и получил(а)
 по программе "Базовая профессиональная подготовка"
 (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Будничные занятия</u>	<u>72</u>	
<u>Выпускные экзамены</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) _____ (наименование предприятия, учреждения)

Выполнил(а) _____ (наименование темы)



Министерство образования и науки Российской Федерации
 Федеральное государственное учреждение
 "Федеральный центр тестирования"

Город Владимир, год 2005

Директор (подпись) _____
 Секретарь _____

Регистрационный номер 2436

М.П. Госпол. 1946

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации





Выписка № 47738
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению "Оценка бизнеса", №023326-2 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №023325-1 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2.2005В404298
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Гордеева Надежда Васильевна	
Дата рождения	18/04/1980	
Место рождения	г.р. Самарканд	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
	Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страхового полиса в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
	При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	Приложение: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	



10672962

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4981877650019123

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» августа 2023 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5-Б
ИНН: 50/0010001000
Регистрационный номер: 1020701000100010000000355 в АО «Альфа-Банк»
Расчетный счет: 40701810200000000000569 БИК: 044526588
Корр. счет: 30101810200000000000569 БИК: 044526588
Лицензия СИ №2239 от 13 ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ»
420101, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОФИС 5
ИНН: 169940146 КПТ: 16991001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью Полиса-оферты. <https://www.alfastrahovanie.ru/ru/strahovanie/strahovanie-na-slyuzhbu-strahovaniya-na-slyuzhu-strahovaniya-v-sfere-ocenki>
Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Сопоставе Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях страхования и оплаты Страхователем страховой премии. При этом условия настоящего Полиса-оферты являются неотъемлемой частью Договора страхования. Полис-оферта, подписанная Страхователем, является подтверждением принятия Страхователем условий страхования. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается заключенным, а оплата премии подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление зачет (оплаты) страховой премии Страхователем.
• подтверждает оплату страховых взносов и завершенных событий в соответствии с «Обложкой» об отсутствии известных и заявленных событий;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты. Правил страхования;
• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат Полиса-оферты и/или Договора страхования по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5-Б, в офисе Страхователя.
Исключения: Условия страхования по Полису-Оферте:
• дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «05» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для зачета настоящего Полиса-оферты, по «04» августа 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению убытков и/или расходов Страхователя.

Страховая премия

18 000,00 (Восемнадцать тысяч пятьдесят и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» августа 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть принят акт выдиректорского акта.

Страховщик АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию

Апалова Ирина Анатольевна

Контакты и справочная информация
8 800 333 0 999 – бесплатная горячая линия
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5



Правила страхования оценщика

6.2. Объявления СМИ

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 18 м (Неутепленный)											Этажность: 1, Разной высоты			КС-11				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ - Бетонные					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC4.01.000.0001											Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м	*509	*144	Econom	РУБ. на 1 м2	9 695		
ruC4.01.000.0002											Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м	*1017	*216	Econom	РУБ. на 1 м2	9 756		
ruC4.01.000.0003											Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м	*1590	*270	Econom	РУБ. на 1 м2	11 181		
ruC4.01.000.0004											Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м	*1809	*288	Econom	РУБ. на 1 м2	11 822		
ruC4.01.000.0005											Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м	*2042	*306	Econom	РУБ. на 1 м2	13 268		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
860,37	2460,50	5057,09						1262,76					54,28			9695,00		
8,87%	25,38%	52,16%						13,02%					0,56%			100,00%		
661,83	2839,49	4937,70						1262,70					54,28			9756,00		
6,78%	29,11%	50,61%						12,94%					0,56%			100,00%		
582,4	3340,5	5941,1						1262,8					54,3			11181,0		
5,21%	29,88%	53,14%						11,29%					0,49%			100,00%		
562,6	3797,6	6144,8						1262,8					54,3			11822,0		
4,76%	32,12%	51,98%						10,68%					0,46%			100,00%		
545,0	4420,0	6986,0						1262,7					54,3			13268,0		
4,11%	33,31%	52,65%						9,52%					0,41%			100,00%		

СКЛАДСКОЙ КОРПУС											Высота, м: 5.85			КС-3				
ОПИСАНИЕ: По типовому проекту 180 2 - 3 пролета											ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость стальных конструкций - 3.00 % / стоимость лестницы - 1.00 % ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление - 0.38%, вентиляция - 1.12%					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.08.000.0045													Econom	РУБ. на 10 м3	24 425			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
1702,4		9511,4	259,0	2923,7	2923,7		740,0	2923,7	740,0	1221,2		366,3	366,3	747,4		24425,0		
6,97%		38,94%	1,06%	11,97%	11,97%		3,03%	11,97%	3,03%	5,00%		1,50%	1,50%	3,06%		100,00%		

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

СКЛАД ХРАНЕНИЯ ЗАТАРЕННОГО САХАРА - ПЕСКА											Высота, м: 5.85		КС-2				
ОПИСАНИЕ: 1 пролет					СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC3.08.000.0055													Econom	РУБ. на 10 м3	19 401		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1537,3		4649,3	402,7	4063,1	2525,9		585,6	3477,6	1171,2	402,7			585,8			19401,0	
7,92%		23,96%	2,08%	20,94%	13,02%		3,02%	17,92%	6,04%	2,08%			3,02%			100,00%	

КОРПУСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ МЕБЕЛИ											Этажность: 1, Высота, м: 7.75		КС-2				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные					ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.03.000.0094											30000		Econom	РУБ. на 10 м3	30 075		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1203,4		3610,2	901,2	7820,1	2706,3		3308,0	3308,0	1203,4	1203,4		1923,8	1443,5	1203,4	240,1		30075,0
4,00%		12,00%	3,00%	26,00%	9,00%		11,00%	11,00%	4,00%	4,00%		6,40%	4,80%	4,00%	0,80%		100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2, Высота, м: 4.4		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruO3.03.000.0006											до 10000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 013		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
812,52		1621,04	269,51	901,05	361,98		901,05	719,61	719,61	812,52	1055,31	317,73	185,38	216,50	119,19		9013,00
9,01%		17,99%	2,99%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,01%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%		100,00%

Укрупненные показатели стоимости

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

ТОРГОВО - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Этажность: от 4 до 6, Высота, м: до 5.5		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц											ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.11.000.0050	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	20 745			
ruO3.11.000.0051	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	РУБ. на 1 м3	16 773			
ruO3.11.000.0052	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	РУБ. на 1 м3	12 971			
ruO3.11.000.0053	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Econom	РУБ. на 1 м3	9 018			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0050	1321,6 6,37%	353,8 1,71%	1314,3 6,34%	599,9 2,89%	893,8 4,31%	3476,7 16,76%		944,8 4,55%	1320,7 6,37%	2478,6 11,95%	584,9 2,82%	1101,3 5,31%	2165,6 10,44%	406,3 1,96%	3109,0 14,99%	85,4 0,41%	588,5 2,84%	20745,0 100,00%
ruO3.11.000.0051	1321,6 7,88%	353,8 2,11%	1314,3 7,84%	359,9 2,15%	893,8 5,33%	1738,2 10,36%		629,9 3,76%	825,4 4,92%	1858,9 11,08%	584,9 3,49%	1027,8 6,13%	2165,6 12,91%	348,3 2,08%	2776,8 16,56%	53,3 0,32%	520,6 3,10%	16773,0 100,00%
ruO3.11.000.0052	1321,6 10,19%	353,8 2,73%	1314,3 10,13%	299,9 2,31%	893,8 6,89%	869,1 6,70%		314,9 2,43%	660,3 5,09%	1239,3 9,55%	584,9 4,51%	734,2 5,66%	1443,7 11,13%	232,2 1,79%	2221,5 17,13%	34,9 0,27%	452,7 3,49%	12971,0 100,00%
ruO3.11.000.0053	1179,99 13,08%	315,90 3,50%	876,18 9,72%	239,95 2,66%	744,80 8,26%	579,38 6,42%		125,96 1,40%	440,22 4,88%	708,15 7,85%	389,92 4,32%	489,44 5,43%	982,47 10,67%	154,79 1,72%	1481,17 16,42%	27,89 0,31%	301,79 3,35%	9018,00 100,00%

Садовый дом, мансардный по типовому проекту 181 - 115 - 214.89 (без подвала)											Этажность: 1.5, Высота, м: 2.5		КС-7					
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 1 в том числе по типам 4к., 1 шт Средняя общая площадь, м2: 79.00 Средняя площадь кухни, м2: 6.37 Площадь балконов и лоджий, м2: 19.46											СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Брусовые / деревянные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ - Окна - деревянные. Двери - щитовые ПОЛЫ - Деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / каркасно - обшивные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖЗ.04.001.2076											257	105	Minimum	РУБ. на 1 м2	12 953			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.04.001.2076	1282,9 9,90%		2581,9 19,93%	286,6 2,21%	2173,0 16,78%	1972,4 15,23%	308,0 2,38%	1842,4 14,22%	1282,9 9,90%	904,2 6,98%	294,1 2,27%			17,2 0,13%	7,4 0,06%			12953,0 100,00%

строительства

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Жилой дом, индивидуальный с мансардой (без подвала)											Этажность: 1.5, Высота, м: 2.7			КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Облицовка лицевым кирпичом						
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruЖ3.02.002.0620											от 815 до 945	от 301 до 350	*De Luxe	РУБ. на 1 м2	62 755		
ruЖ3.02.002.0621											от 815 до 945	от 301 до 350	*Premium	РУБ. на 1 м2	42 115		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
3797,3 6,05%		7804,0 12,44%	4268,6 6,80%	11732,2 18,70%	1396,7 2,23%	1894,3 3,02%	6520,8 10,39%	2908,6 4,63%	8867,2 14,13%		5071,7 8,08%	2278,4 3,63%	5220,1 8,32%	995,1 1,59%		62755,0 100,00%	
2548,3 6,05%		5237,3 12,44%	2864,7 6,80%	7873,7 18,70%	937,3 2,23%	1271,2 3,02%	4376,1 10,39%	1952,0 4,63%	5950,8 14,13%		3403,6 8,08%	1529,0 3,63%	3503,2 8,32%	667,8 1,59%		42115,0 100,00%	

Жилые дома
Укрупненные показатели стоимости

СКЛАДЫ ОРУДИЙ ЛОВА И СЕТЕМАТЕРИАЛОВ

СКЛАД ОРУДИЙ ЛОВА И СЕТЕМАТЕРИАЛОВ											Этажность: 4			КС-1			
ОПИСАНИЕ:											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные						
С пристройкой											КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / четыре слоя рулонная -> а - теплоизоляция кровли - керамзит						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПОЛЫ - Керамические / бетонные, дощатые						
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные сваи											КАРКАС - Сборный железобетонный						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные											СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruA3.04.023.0294												1800	Есопот	РУБ. на 1 м2	12 743		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2931,6 23,01%	2293,6 18,00%	1911,3 15,00%	127,4 1,00%	2548,4 20,00%	382,3 3,00%		892,0 7,00%	764,5 6,00%	382,3 3,00%	254,8 2,00%			254,8 2,00%			12743,0 100,00%	

СКЛАД ОРУДИЙ ЛОВА											Этажность: 1			КС-2			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы						
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый											ПОЛЫ - Глинобитные						
КАРКАС - Деревянный											ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / бетонные блоки																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruA3.04.023.0297												*300	Есопот	РУБ. на 1 м2	11 642		
ruA3.04.023.0298												*500	Есопот	РУБ. на 1 м2	10 594		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1746,2 15,00%	436,6 3,75%	2473,8 21,25%	116,4 1,00%		3376,7 29,00%		814,9 7,00%	698,5 6,00%	814,9 7,00%	931,3 8,00%			232,8 2,00%			11642,0 100,00%	
1480,1 13,97%	397,5 3,75%	2252,3 21,26%	105,3 0,99%		3387,5 31,98%		742,8 7,01%	532,2 5,02%	637,5 6,02%	848,2 8,01%			210,6 1,99%			10594,0 100,00%	

Здания и сооружения агропромышленности

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЖИЛЫЕ ДОМА 2014

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2014

ВЕРАНДЫ ОСТЕКЛЕННЫЕ											Этажность: 2	КС-7								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ — Окна — одинарные переплеты створные / окрашены масляной краской. Двери — филанчатые полотна / окрашены масляной краской Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											ПОЛЫ — Деревянные окрашенные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска ПРОЧЕЕ — Крыльца деревянные с боковым ограждением. Отмостка из цементного раствора по щебню ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка проводом на роликах / навесной патрон / выключатель ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляной окраска стен по дереву									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
Ж4.05.000.0092	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из бревен диаметром до 200 мм												Econom	руб на 1 м²	12 332					
Ж4.05.000.0093	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-обшивные с двусторонней обшивкой и без утеплителя												Econom	руб на 1 м²	7 731					
Ж4.05.000.0094	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-обшивные с односторонней обшивкой												Econom	руб на 1 м²	6 626					
Ж4.05.000.0092	Ж4.05.000.0093	Ж4.05.000.0094	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
986,6 8,00%					3083,0 25,00%		1233,2 10,00%	863,3 7,00%		2836,4 23,00%	1603,2 13,00%	1356,5 11,00%	246,6 2,00%				123,3 1,00%			12332,2 100,00%
850,37 11,00%					1314,20 17,00%		927,67 12,00%	695,75 9,00%		1932,64 25,00%	1159,58 15,00%	541,14 7,00%	231,92 3,00%				77,31 1,00%			7730,60 100,00%

521

СКЛАД СЕТЕМАТЕРИАЛОВ ДЕРЕВЯННЫЙ											Этажность: 1, Высота, м: 5.85	КС-7								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные											КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Глинобитные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruC3.18.000.0098											*150		Econom	РУБ. на 1 м²	8 159					
ruC3.18.000.0099											*300		Econom	РУБ. на 1 м²	6 698					
ruC3.18.000.0100											*450		Econom	РУБ. на 1 м²	6 550					
ruC3.18.000.0098	ruC3.18.000.0099	ruC3.18.000.0100	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1059,61 12,99%					2775,20 34,01%	82,30 1,01%		1306,52 16,01%		1059,61 12,99%	1306,52 16,01%	82,30 1,01%	243,47 2,98%				243,47 2,98%			8159,00 100,00%
936,17 13,98%					2140,63 31,96%	68,58 1,02%		1004,75 15,00%		871,01 13,00%	1203,66 17,97%	68,58 1,02%	202,31 3,02%				202,31 3,02%			6698,00 100,00%
984,18 15,03%					2225,83 33,98%	65,16 0,99%		1114,49 17,02%		720,12 10,99%	1049,32 16,02%	65,16 0,99%	195,44 2,98%				130,30 1,99%			6550,00 100,00%

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 м (Неутепленный)										Этажность: 1, Разной высоты			КС-11					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная					СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ - Бетонные						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC4.01.000.0043	Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м									*848	*240	Econom	РУБ. на 1 м2	8 515				
ruC4.01.000.0044	Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м									*1696	*360	Econom	РУБ. на 1 м2	8 453				
ruC4.01.000.0045	Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м									*2649	*450	Econom	РУБ. на 1 м2	9 389				
ruC4.01.000.0046	Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м									*3014	*480	Econom	РУБ. на 1 м2	10 318				
ruC4.01.000.0047	Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м									*3403	*510	Econom	РУБ. на 1 м2	11 534				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.01.000.0043	754,48	2111,50	4332,04					1262,70						54,28				8515,00
	8,86%	24,80%	50,88%					14,83%						0,64%				100,00%
ruC4.01.000.0044	555,95	2391,32	4188,69					1262,76						54,28				8453,00
	6,58%	28,29%	49,55%					14,94%						0,64%				100,00%

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ										Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4			КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутабетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная ПОЛЫ - Деревянные						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.06.000.0018										*до 1000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 142				
ruO3.06.000.0019										*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	8 346				
ruO3.06.000.0020										*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 949				
ruO3.06.000.0021										*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 203				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0018	459,28		2562,10		1369,10	366,38		914,21	821,28	459,28		273,90	1086,44	189,74	525,47	114,82		9142,00
	5,02%		28,03%		14,98%	4,01%		10,00%	8,98%	5,02%		3,00%	11,88%	2,08%	5,75%	1,26%		100,00%
ruO3.06.000.0019	415,03		2336,24		1254,29	335,69		834,44	750,73	415,03		251,55	993,51	176,61	476,82	106,06		8346,00
	4,97%		27,99%		15,03%	4,02%		10,00%	9,00%	4,97%		3,01%	11,90%	2,12%	5,71%	1,27%		100,00%
ruO3.06.000.0020	397,48		2225,90		1192,50	317,73		795,00	715,23	397,48		238,40	944,88	167,84	454,90	101,66		7949,00
	5,00%		28,00%		15,00%	4,00%		10,00%	9,00%	5,00%		3,00%	11,89%	2,11%	5,72%	1,28%		100,00%
ruO3.06.000.0021	361,98		2014,12		1077,67	287,05		719,61	649,05	361,98		216,50	856,79	150,32	415,03	92,90		7203,00
	5,03%		27,96%		14,96%	3,99%		9,99%	9,01%	5,03%		3,01%	11,89%	2,09%	5,76%	1,29%		100,00%

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЖИЛЫЕ ДОМА С ПОДВАЛОМ											Этажность: 4 • Высота, м: 2,7		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПОЛЫ — Деревянные							
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный											ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные											ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация							
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые											ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение							
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные											СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Радио / телефон							
КРОВЛЯ — Деревянная с покрытием этернитом											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ЖЗ.02.001.0340											до 15000	до 5555	*Economy	руб на 1 м³	6 465			
ЖЗ.02.001.0341											до 15000	до 5555	*Minimum	руб на 1 м³	5 463			
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСД. БОСТРОПТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ЖЗ.02.001.0340	581,84 9,00%		620,31 9,59%	930,47 14,39%	646,76 10,00%	64,92 1,00%	240,00 3,71%	581,85 9,00%	776,59 12,01%	1228,60 19,00%	147,10 2,28%		141,85 2,19%	317,36 4,91%	141,85 2,19%	45,68 0,71%	6465,13 100,00%	
ЖЗ.02.001.0341	601,07 11,00%		589,05 10,78%	884,78 16,20%	601,07 11,00%	55,29 1,01%	237,01 4,34%	601,07 11,00%	326,98 5,99%	819,86 15,01%	145,26 2,66%		137,03 2,51%	288,52 5,28%	137,03 2,51%	38,45 0,70%	5462,51 100,00%	

Жилые дома
Укрупненные показатели стоим

2

САРАИ

САРАИ КАМЕННЫЕ											Этажность: 1		КС-2					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПОЛЫ — Деревянные							
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый											ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / окраска известковая							
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные											ПРОЧЕЕ — Отмостка из щебня							
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы											ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка проводом на роликах							
ПРОЕМЫ — Окна — одинарные глухие / окрашены. Двери (ворота) — простые в наконечник / окрашены											ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Штукатурка							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
Ж4.35.000.0454											до 50		Economy	руб на 1 м³	5 281			
Ж4.35.000.0455											до 50		Economy	руб на 1 м³	5 003			
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСД. БОСТРОПТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Ж4.35.000.0454	1161,74 22,00%		1637,00 31,00%	52,81 1,00%	422,45 8,00%	739,29 14,00%		316,84 6,00%	633,67 12,00%	158,41 3,00%	52,81 1,00%				105,60 2,00%		5280,60 100,00%	
Ж4.35.000.0455	1050,56 21,00%		1450,78 29,00%	50,01 1,00%	400,21 8,00%	700,38 14,00%		250,13 5,00%	600,32 12,00%	350,18 7,00%	50,01 1,00%				100,05 2,00%		5002,65 100,00%	

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
 на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование
 в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	68,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2
Стро
монтаж
работ

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,054	1,019	1,004	1,172	0,966	0,942	0,930	0,944	1,015	0,980
г. Севастополь	1,098	1,041	1,035	1,165	0,987	0,953	0,942	0,956	1,030	0,997
Республика Адыгея (Адыгея)	1,032	0,881	0,963	0,979	0,883	0,873	0,872	0,886	0,868	0,999
Республика Дагестан	0,868	0,762	0,744	0,889	0,769	0,789	0,774	0,810	0,797	0,897
Республика Ингушетия	0,709	0,675	0,603	0,884	0,649	0,680	0,665	0,699	0,719	0,761
Республика Калмыкия	0,921	0,862	0,861	1,034	0,841	0,832	0,842	0,904	0,801	0,883
Республика Северная Осетия - Алания	0,658	0,658	0,576	0,810	0,622	0,646	0,648	0,704	0,669	0,697
Ростовская область	0,912	0,949	0,901	1,097	0,916	0,921	0,916	0,902	0,873	0,914
Ставропольский край	0,844	0,857	0,827	0,897	0,846	0,851	0,850	0,853	0,915	0,875
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,959	0,931	0,903	0,927	0,950	0,934	0,944	0,949	0,953	0,923
Нижегородская область	0,827	0,826	0,739	0,833	0,772	0,800	0,797	0,810	0,813	0,810
Оренбургская область	0,890	0,885	0,890	0,918	0,900	0,917	0,905	0,922	0,883	0,868
Пензенская область	0,953	0,958	0,955	0,893	0,951	0,963	0,945	0,960	0,930	0,912
Пермский край *	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,936	0,974	0,929	0,940	0,972	0,980	0,982	0,982	0,933	0,987
Республика Башкортостан	0,821	0,800	0,806	0,700	0,842	0,830	0,854	0,857	0,870	0,832
Республика Марий Эл	0,901	0,818	0,846	0,872	0,836	0,835	0,841	0,842	0,844	0,836
Республика Мордовия	0,894	0,865	0,865	0,939	0,885	0,885	0,889	0,901	0,902	0,881
Республика Татарстан (Татарстан)	0,928	0,953	0,945	0,924	0,957	0,951	0,962	0,962	0,935	0,907

Регистр
коэф
КО-И

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ		
	неруд- ных ма- териалов и бетона	полиэ- тилена, поливи- нилхло- рида и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техниче- ские работы и ре- культи- зации			
											КС-8	КС-9А	КС-9
Южный федеральный округ													
Республика Крым	0,903	1,005	1,045	0,930	0,893	0,969	0,980	0,887	1,069	0,861			
г. Севастополь	0,913	1,022	1,069	0,942	0,895	0,989	0,997	0,894	1,085	0,861			
Республика Адыгея (Адыгея)	0,820	0,860	0,929	0,873	0,903	0,865	0,999	0,877	0,803	0,765			
Республика Дагестан	0,773	0,734	0,831	0,771	0,821	0,765	0,897	0,750	0,664	0,575			
Республика Ингушетия	0,610	0,594	0,751	0,667	0,757	0,663	0,761	0,607	0,463	0,347			
Республика Калмыкия	0,811	0,769	0,910	0,861	0,858	0,823	0,883	0,806	0,802	0,712			
Республика Северная Осетия - Алания	0,585	0,567	0,702	0,644	0,771	0,656	0,697	0,619	0,461	0,364			
Ростовская область	0,927	0,926	0,925	0,919	0,915	0,908	0,914	0,882	0,852	0,886			
Ставропольский край	0,801	0,822	0,819	0,898	0,888	0,898	0,875	0,885	0,780	0,836			
Приволжский федеральный округ													
Кировская область	0,949	0,913	0,959	0,956	0,914	0,931	0,923	0,942	0,969	0,883			
Нижегородская область	0,778	0,758	0,823	0,791	0,860	0,844	0,810	0,764	0,778	0,663			
Оренбургская область	0,898	0,911	0,918	0,896	0,914	0,905	0,868	0,910	0,875	0,851			
Пензенская область	0,938	0,956	0,927	0,943	0,931	0,965	0,912	0,956	0,940	0,925			
Пермский край *	0,895	0,915	0,884	0,964	0,949	0,932	0,940	0,927	0,900	0,914			
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,895	0,915	0,884	0,964	0,949	0,932	0,940	0,927	0,900	0,914			
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,940	0,961	0,928	1,012	0,996	0,979	0,987	0,973	0,945	0,960			
Республика Башкортостан	0,818	0,814	0,827	0,872	0,888	0,833	0,832	0,809	0,866	0,841			
Республика Марий Эл	0,809	0,798	0,860	0,834	0,876	0,841	0,836	0,823	0,775	0,719			
Республика Мордовия	0,863	0,861	0,873	0,893	0,931	0,901	0,881	0,922	0,892	0,867			
Республика Татарстан (Татарстан)	0,917	0,974	0,929	0,969	0,973	0,951	0,907	0,943	0,990	1,017			

НАЦИОНАЛЬНЫЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ
ИНВЕСТ

Аналоги для земельных участков

Участок 18 сот. (промназначения)

39 999 000 Р

2 222 167 Р за сотку

8 986 710-54-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ

Агентство

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сигдева Сирена

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

39 999 000 ₽
2 222 167 ₽ за сотку

8 986 710-54-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Агентство
На Авито с июля 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сагдеева Сирена

№ 2685869928 · 22 сентября в 13:51 · 1337 просмотров (+3 сегодня) · Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 6,6 сот. (промназначения)

25 000 000 ₽
3 787 879 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 723-89-12

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
4,3 ★★★★★ 3 отзыва
Агентство

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6,6 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Вишневского, 57

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 6.6 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Вишневого, 57
• Сухоная слобода ⚡ 11-15 мин.
• Площадь Тукая ⚡ 21-30 мин. • Аметьево ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок в самом центре Вахитовского района в районе Калуга для строительства коммерческого здания рядом с ул. Вишневого. Находится во дворе на ул. 1-я Привольная 11. Площадь 6,6 соток в собственности (есть перспектива по присоединению 10 соток). По цене 3,78 млн за сотку, итого 25 млн рублей. Асфальт до участка. Уникальное местоположение между многоэтажными домами в жилом массиве, что создает большой пешеходный и автомобильный трафик. Можно построить здание под федерального арендатора (Петерочка, магнит и т.д.)

№ 3032742886 - 5 сентября в 10:40 - 1526 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

25 000 000 ₽
3 787 879 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 723-89-12

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
4.3 ⭐⭐⭐⭐ 3 отзыва
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Реклама
ТИНЬКОФ
На цели размером с дом

Участок 10,4 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

16 500 000 ₽
1 586 538 ₽ за сотку

8 917 932-00-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

АРР Татарстан
Агентство за март 2020
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 10.4 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Нурлы, 35

Реклама
Купите сразу — вместо того, чтобы копить

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 10.4 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Нурлы, 35
• Дубравная ⚡ от 31 мин. • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
От собственника! Без комиссии!
Продаю Земельный Участок по улице Нурлы,35:
— Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: Объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования;
— Любая мощность по электричеству;
— Площадь участка 1 042 кв. м;
— Зона Ж4
— Возможно беспрепятственно построить любое сооружение, относящееся к основному виду использования Ж4;
Направление Мамадышский тракт

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения

№ 3290430234 · 25 сентября в 09:31 · 219 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

16 500 000 ₽
1586 538 ₽ за сотку

8 917 932-00-13

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Агентство
На Avito с марта 2020
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Коммерческая земля, 7,5 сот.
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Нариманова [На карте](#)

Обновлено: 7 сен, 18:17 · 623 просмотра, 2 за сегодня

20 000 000 ₽ [Только на ЦИФ](#)
[Следить за изменением цены](#)
Цена за сотку: 2 666 667 ₽
Налог: УСН

+7 986 912-16-08
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МЕГАЛИТ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марсель Идиатуллин

НЕДВИЖИМОСТЬ
МОЖНО В ЛИЗИНГ

Площадь участка: 7,5 сот.
Категория: Участок поселений

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru x Купить земельный участок П... Участок 8,1 сот. (промназнач... x Цена — Яндекс: наросло 5 т... x Купить коммерческий участ... x Купить коммерческую земл... x

kazan.cian.ru/sale/commercial/277815729/

Продам земельный участок 7,5 соток, расположенный в границах зоны многофункциональной (смешанной) застройки центрального исторического центра г.Казани по ул.Нариманова, до Казанской Кремли 1,2 км (15 минут пешком), в 300 метрах железнодорожный вокзал, Чернышевского, Лево-Булачная, Московская, Саид-Галева, Г.Тукая, Г.Камала, Татарстан.
Имеется ГПЗУ (разрешенные виды использования):
-магазины;
-объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
-рынок;
-общественное питание;
-банковская и страховая деятельность;
-бытовое обслуживание;
-оказание услуг связи;
-развлекательные мероприятия;
-спорт;
-гостиничное обслуживание;

Отличные подъездные асфальтированные пути, в данный момент участок сдается в аренду сети шиномонтажа "Пятое Колесо".
Возможен обмен, торг. Примем в оплату Вашу недвижимость.

С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Марсель Идиатуллин.

АН "МЕГАЛИТ" основано в 2004 году, 19 лет опыта на Вашей стороне.

Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости.

Номер объекта: #1/538268/14609
Свернуть

20 000 000 ₽
Только на Циан
Следить за изменениями цены
Цена за сотку 2 666 667 ₽
Налог УСН
+7 986 912-16-08
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ МЕГАЛИТ
Документы проверены

РИЕЛТОР Марсель Идиатуллин

НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО В ЛИЗИНГ! Лизинг-Трейд
Реклама Рекламодатель



Почта Mail.ru x Купить земельный x Участок 15,6 сот. (пр... x Участок 83 сот. (пр... x Участок 7,3 сот. (пр... x Участок 8,1 сот. (пр... x Цена — Яндекс: на... x Купить коммерчес... x Купить коммерчес... x

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73сот_промназначени...2803677272

Участок 7,3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



10 900 000 ₽
1 493 151 ₽ за сотку
8 917 860-56-82
Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продаёт? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

V-Invest
Агентство
На Авито с февраля 2018
Завершено 1070 объявлений
Реквизиты проверены
103 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
V-Invest



Реклама 12+
20% выгоды и 100 додокинов за первый заказ
PROMOCODE MINUS20

Об участке
Площадь: 7,3 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 7.3 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царицыно
р-н Советский

Описание
Продается земельный участок на пр. Победы.
- 1 линия;
- удобные подъездные пути;
- площадь 7,26 соток; рядом 2-ой участок 9,8 соток
- коммуникации централизованные: вода, газ, электричество, канализация;
- рядом остановка, дет.сад, школа, магазины, аптеки
- можно на участке построить полинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.
Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губкина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царицыно

№ 2803677272 - 21 сентября в 09:09 - 1595 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

10 900 000 Р
1 493 151 Р за сотку

8 917 860-56-82

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

V-invest
Агентство
На Avito с февраля 2018
Завершено 1070 объявлений
Реквизиты проверены

103 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
V-invest

20% выгоды и 300 доджконов за первый заказ
MINUS20
ДОДО ПИЦЦА

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское

300 000 Р
30 000 Р за сотку

8 958 723-46-97

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ
На цели размером с дом

ТИНЬКОФФ
Кредитная карта «Тинькофф Платинум»
С лимитом до 1 000 000 Р

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

300 000 ₽
30 000 ₽ за сотку

8 958 723-46-97

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н. Нармонское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Солнечный № 1, 514

Описание
Продается земельный участок в экологически чистом месте. В прошлом году был расчищен от деревьев и корней, земля выровнена. До СНТ ездят автобусы от Проспекта Победы. 10 мин. езды на машине до Волги. Вода и свет есть.

№ 3090942817. 24 сентября в 10:26 - 1754 просмотра (+12 сегодня)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

270 000 ₽
27 000 ₽ за сотку

8 968 288-45-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Надя

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н. Нармонское сельское поселение, СНТ Надежда-2

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, СНТ Надежда-2 [Показать карту](#)

Описание
Продаю земельный участок в СНТ Надежда-2 Лаишевский район 10 соток. Участок ровный прямоугольной формы. Можно строиться и проживать круглый год.
Вся сумма в договоре.
Рядом озеро с песчаным пляжем, 10 минут езды на машине до Волги.
До СНТ ездят автобусы от Проспекта Победы.
Вода, свет (круглый год), газ.
Цена указана за весь участок.

№ 3288291616 · 25 сентября в 15:38 · 905 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾
Строительство домов и коттеджей ▾

270 000 ₽
27 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 968 288-45-54

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продавца? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Агентство
Подписаться на продавца
Контактное лицо: Надия

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, СНТ Надежда-2 [Показать карту](#)

450 000 ₽
45 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 421-26-17

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продавца? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Экологический вклад: 2240 кг CO₂
Подписаться на продавца

Тинькофф
Теперь до 1 000 000 ₽
Повысили лимит кредитки «Тинькофф Platinum»
[Оформить](#)

Тинькофф
Остановим телефонных мошенников
Или вернем деньги

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

450 000 ₽
45 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 421-26-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад: 2240 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Солнечный № 1, 843

Описание
Продам участок 843 на крайней 13 аллее, шикарный вид сады - поля, леса, просторы, при этом есть лес который укрывает от ветра. На участке из деревьев только две взрослые ели, по левому краю берёзки. Участок прямоугольный, без построек. Газ на аллее, вода по задней стороне, электричество круглый год. На нашей аллее через 5 участков живут круглый год. Без долгов и обременений, один взрослый собственник.

№ 3409223931 25 сентября в 18:54 - 102 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

16 000 000 ₽
25 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

16 241 1302-48

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены
Экологический вклад: -8 кг CO₂

Подписаться на продавца

Участок 6,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 640 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Запустить рекламу

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 640 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение [Показать карту](#)

Описание
СРОЧНО
Продам з/у
Сельхозназначения
ВРИ коневодство со складами
На берегу реки
ХОРОШИЙ ТОРГ
Рядом Тетеево Рождествено Травкино Атабаево Умырзая Танганчи Дятлово
Песчаные ковалы Волга

№ 3239917646 · 6 сентября в 12:14 · 72 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

16 000 000 ₽
25 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продавца?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)
[Экологический вклад: -8 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

Публичная кадастровая карта

Участки 16:24:130302:48

Земельный участок 16:24:130302:48
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Татарско-Сараловское сельское поселение
под размещение коневодства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:130302:48
Кадастровый квартал:	16:24:130302
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Татарско-Сараловское сельское поселение
Площадь уточненная:	60 417 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	под размещение коневодства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 556 478,9 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.02.2023
дата применения:	01.01.2024

60 м

Плн © Росреестр 2019-2023 | ЕМНО © Росреестр 2019-2023

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows two screenshots of an Avito real estate listing for a 5-hectare land plot (Участок 5 га (СНТ, ДНП)).

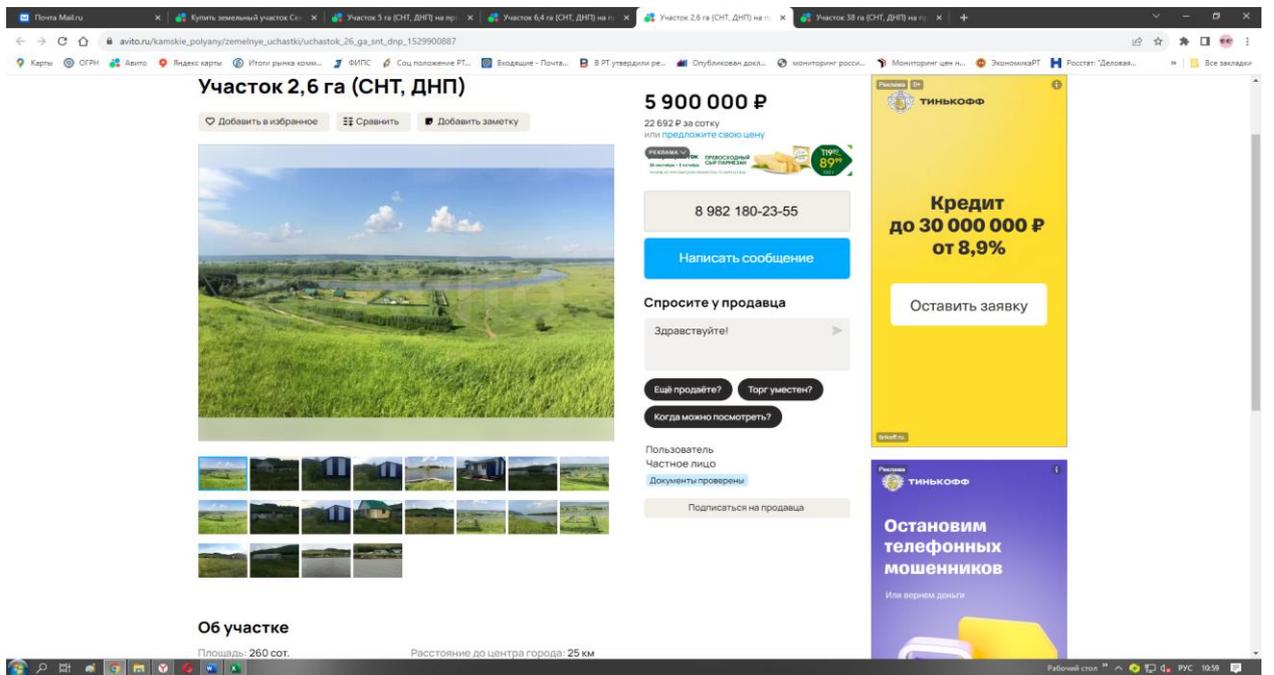
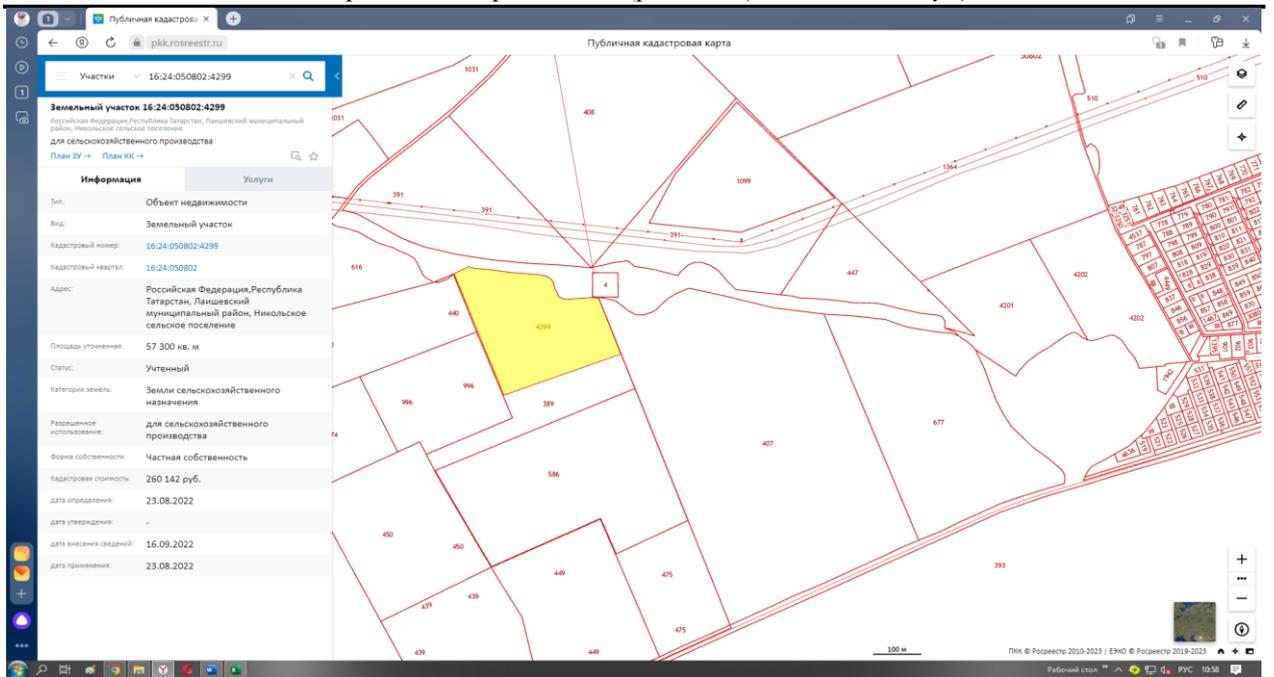
Top Screenshot:

- Section: Участок 5 га (СНТ, ДНП)**
- Price:** 10 000 000 ₽ (20 000 ₽ за сотку или предложите свою цену)
- Contact:** 8 960 079-90-64
- Buttons:** Написать сообщение, Спросите у продавца, Здравствуйте!
- Form:** Input fields for "Есть ли продавец?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?".
- Right Panel:** "Это место приносит удачу" (This place brings good luck) with a Maneki-neko illustration and a "Запустить рекламу" (Launch ad) button.
- Details:** Об участке (Area: 500 сот., Distance: 11 km), Расположение (Republic of Tatarstan, Laishevskiy r-n), and Описание (Description).

Bottom Screenshot:

- Section: Описание**
- Description:** Продам землю с/х назначения в Никольском сельском поселении, между с. Никольское и с. Сапуголи. Собственник. Кадастровый номер земельного участка 16:24:050802:4299
- Views:** № 1810848280 · 25 сентября в 10:32 · 450 просмотров (+0 сегодня)
- Buttons:** Пожаловаться, Подписаться на продавца
- Footer:** Похожие объявления, Строительство домов и коттеджей

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 260 сот. Расстояние до центра города: 25 км

Расположение
Республика Татарстан, Чистопольский р-н [Показать карту](#)

Описание
Находится на территории Чистопольского района, между деревнями Четырчи и Русские сарсазы, на реке Прость (впадает в р.Кама). До впадения в р.Кама 8 км. Территория (1,2 га) огорожена, общая площадь – 2,6 га, имеется одноэтажный домик (6х8 м²), летняя беседка (3х8 м²), теплица, баня, туалет. Имеется пантон для одной лодки. Пробурена скважина для воды (глубина 34 м). Территория огорожена деревьями (тополя, березы, сосны, ели). Зеленый участок находится в частной собственности. Ориентир – расположен в непосредственной близости от базы отдыха ПАО "Татнефть"

№ 1529900887 - 13 сентября в 14:00 - 2926 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

5 900 000 Р
22 692 Р за сотку или предложите свою цену

8 982 180-23-55

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь Частное лицо [Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Остановим телефонных мошенников
Или вернем деньги

Тинькофф

Участок 46,3 сот. (промназначения)
[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

2 550 000 Р
55 076 Р за сотку

8 985 001-43-84

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Агентство
На Авито с августа 2017
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Лактича Людмила

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Самолет Плюс – один сервис для всех квартирных забот!

СБЕР Бизнес
с бизнес-картой СберБизнеса

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»
С лимитом до 1 000 000 Р

Тинькофф

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru

avito.ru/arsk/zemelnye_uchastki/uchastok_463sot_promnaznacheniya_2176343186

Карты ОФН Авито Яндекс карты Итого рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... Входящие - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ Росстат: Делова... Все закладки

Расположение

Республика Татарстан, Арский р-н, муниципальное образование Арск, Арск, Агрономическая ул., 50/1Б [Показать карту](#)

Описание

В продаже отличный **участок по цене ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ**, расположенный по адресу г. Арск улица Агрономическая 50/1Б. Население города более 20 тысяч человек, город развивается и прирастает.

Участок отлично подошел бы под любое производство, (например цеха по производству окон, мебели, фурнитуры), А ТАКЖЕ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ, расстояние до Казани всего 65 км по отличной трассе. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!

Кадастровый номер ЗУ 16:09-010134-41.

Возможно размещение магазина-склада, рядом жилой сектор.

Участок ровный, правильной формы, функциональный, находится в тупике.

На участке имеется газ, остальные коммуникации без проблем можно завести.

На территории участка находятся здания, которые можно использовать как склад для хранения, либо как производственный цех. Требуют ремонта.

Подъездные пути очень удобные, проедет автотранспорт любого формата. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!

Документы готовы к продаже.

Поможем в оформлении всех документов по сделке.

Не упустите возможность ВЫГОДНОЙ ПОКУПКИ – ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

Лот №138673

№ 2176343186 - 15 сентября в 09:52 - 4525 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

2 550 000 Р
55 076 Р за сотку

8 985 001-43-84

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуеместе? Когда можно посмотреть?

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Агентство
На Авито с августа 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Паклина Людмила

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Самолет Плюс – один сервис для всех квартирных забот!

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»
С лимитом до 1 000 000 Р

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Публичная кадастровая карта

Участки 16:09-010134-41

Земельный участок 16:09-010134-41

Российская Федерация, Республика Татарстан, Арский муниципальный район, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/1Б
под зданиями складов
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:09-010134-41
Кадастровый квартал:	16:09-010134
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Арский муниципальный район, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/1Б
Площадь учтенная:	4 628 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под зданиями складов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 738 757,38 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.02.2023
дата применения:	01.01.2024

16:9:10134

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ПК © Росреестр 2019-2023 | ЕФНО © Росреестр 2019-2023

Рабочий стол 11:19

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 38 сот. (промназначения)

5 950 000 ₽
156 579 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 474-84-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

дон-свельзосоюз
Агентство
На Avito с сентября 2022
Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Участок 38 сот.

Площадь: 38 сот.

Об участке

Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Пестречинское сельское поселение, с. Пестрецы

Описание
Участок огорожен камеры свет газ рядом склад 100кв и офис 24кв

№ 3278435052 · 15 сентября в 15:38 · 1563 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

5 950 000 ₽
156 579 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 474-84-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

дон-свельзосоюз
Агентство
На Avito с сентября 2022
Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Запустить рекламу

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 40 сот. (промназначения)

4 000 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 960 084-61-96

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

АН "Квадратный метр"
4.7 ★★★★★ 38 отзывов
Агентство
На Avito с июня 2013
Документы проверены

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Адель

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Высокогорское
сельское поселение, д. Калинино

Площадь: 40 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Предлагаем Вашему вниманию земельный участок промышленного назначения, площадью 36 сот., расположенный в 11 км. от г. Казань (5 минут езды).

До участка подходит асфальтированная дорога, электричество (любая необходимая Вам мощность), газ вдоль участка.

Основной вид разрешенного использования земельных участков: под размещение любых производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, также подходит под строительство, спортивных объектов, организации торговой деятельности, загородного клуба, гостиниц, складов, гаражей.

Коды разрешенного использования: 3.1, 3.5.2, 3.9.2, 3.9.3, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 6.0, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.12, 7.1, 7.2, 8.3, 12.0.

Рассмотрим варианты аренды либо обмена.

№ 3299949417 - 10 сентября в 13:56 - 601 просмотр (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 3,94 га (промназначения)

9 000 000 ₽
22 843 ₽ за сотку

8 843 296-09-42

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продает? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Avito с мая 2011
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Об участке
Площадь: 394 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево

Описание

Продается земельный участок промышленного назначения общей площадью 4 Га с зарегистрированным объектом незавершенного строительства.

Земельный участок, кадастровый номер 16:24:170301:55, общей площадью 10 208,24 кв.м, категории «Земли населённых пунктов» с разрешенным использованием: «Под размещение производственной базы», с примыкающим земельным участком кадастровый номер 16:24:170301:53 общей площадью 29 193 кв.м.

Локация:

- 1,6 км до жилого сектора г. Лаишево
- 14,7 км до трассы Р-239 Казань-Оренбург
- 42 км до города Казань
- 42 км до Федеральной дороги М7 Волга
- ближайшее соседство с населенными пунктами с. Сокуры, с. Столбище, с. Песчаные Ковали, с. Усады, д. Обухово.

Описание:

Земельный участок прямоугольной формы с удобными подъездными путями как для легкового транспорта, так и спецтехники, и большегрузного транспорта огорожен по периметру бетонным забором. Рельеф ровный, не низина. Территория участка преимущественно пустая, внутри размещены ГРП.

- Зарегистрирован объект незавершенного строительства общей площадью **2675,5 кв.м.**
- ГРП среднего давления
- ТП предполагалось распределение мощности 500 кВт

9 000 000 ₽
22 843 ₽ за сотку

8 843 296-09-42

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продает? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Avito с мая 2011
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

20% выгоды
и 100 додокинов за первый заказ
ПРОМОКОД MINUS20

ДОДО ПИЦЦА

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить земельный участок П... | Участок 3,94 га (промназначен... | Участок 1,5 га (промназначен... | Участок 18 га (промназначен... | +

avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_394ga_promnaznacheniya_2364059089

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц положение PT... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен и... | ЭкономикаРТ | Росстат: "Делова... | Все закладки

9 000 000 ₽
22 843 ₽ за сотку

8 843 296-09-42

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ» - агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

20% ВЫГОДЫ
и 300 дожджинов за первый заказ

ПРОМОКОД: **MINUS20**

ДОДО ПИЦЦА

Узнайте подробности и условия акции. Это предложение действует только для 1 заказа (французский пирог и, парижский макидонн) и...

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Рабочий стол | 11:38

Почта Mail.ru | Купить земельный участок П... | Участок 21,46 га (промназначен... | +

avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_2146ga_promnaznacheniya_3438522885

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц положение PT... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен и... | ЭкономикаРТ | Росстат: "Делова... | Все закладки

Участок 21,46 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



4 999 999 ₽
2 330 ₽ за сотку

8 917 230-46-13

"Феникс" АН
Агентство
На Авито с ноября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алена Валерьевна

Работай в надежной компании

ТИНЬКОФ

Кредит до 30 000 000 ₽ от 8,9%

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Рабочий стол | 11:46

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a land plot. The main title is "Участок 21,46 га (проектируемый)". The price is listed as 4 999 999 Р, with a note "2 330 Р за сотку". The contact number is 8 917 230-46-13. The listing includes a large photo of the plot and several smaller thumbnail images. The "Об участке" section states the area is 2146 сот. and the distance to the city center is 18 km. The "Расположение" section identifies the location as the Republic of Tatarstan, Tukayevskiy r-n, Knyazevskoye sel'skoye poseleniye. The "Описание" section describes the plot as suitable for a production base, near the M7 highway, with water, gas, and electricity. A "Компании" banner for "ТИНЬКОФ" offers a credit of up to 30,000,000 Р at 8.9% interest. The listing is from an agent named "Феникс АН" and includes a "Похожие объявления" section.

Аналоги для нежилого помещения

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a commercial space. The title is "Свободного назначения, 280 м²". The price is 22 990 000 Р, with a note "82 107 Р за м²". The contact number is 8 960 079-44-73. The listing features a large photo of the interior hallway and a grid of smaller thumbnail images. The "Спросите у продавца" section includes a "Написать сообщение" button and a "Здравствуйте!" message. The "Ещё продаёте?" and "Торг уместен?" buttons are visible. The listing is from the company "АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»". An "Онлайн-показ" section is also present. The listing is for a 1-kvartira, 35m².

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Продается коммерческие по... | Продажа, Коммерческое пом... | Свободного назначения, 280... | Офис, 387 м² в Казани | Прода...

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_2215001565

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 280 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 3

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 58/12

- Площадь Тукая 共 11-15 мин.
- Кремлевская 共 21-30 мин.
- Суконная слобода 共 21-30 мин.

Показать карту

Описание

ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города.

- 3 этаж, площадь 280 м², несколько санузлов.
- Помещение можно перепланировать.
- Отдельный вход в здание.
- Свободное назначение.
- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).
- Хороший пешеходный трафик.
- Парковочные места.
- Исторический центр города.

Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЭРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.

22 990 000 Р

82 107 Р за м²

8 960 079-44-73

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
Компания
На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Радик

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
Купля-продажа, аренда ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в Казани и Сочи.

1-к. квартира, 33 м²

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Продается коммерческие по... | Продажа, Коммерческое пом... | Свободного назначения, 280... | Офис, 387 м² в Казани | Прода...

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_2215001565

- Свободное назначение.
- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).
- Хороший пешеходный трафик.
- Парковочные места.
- Исторический центр города.

Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЭРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.

Район улиц Б.Красная, Гоголя, Жуковского, Некрасова, Пушкина, Толстого, Шапова.

ПРОСМОТР ПО ДОГОВОРЁННОСТИ!

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 2215001565 · 22 сентября в 09:01 · 2562 просмотра (+4 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
Купля-продажа, аренда ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в Казани и Сочи.

1-к. квартира, 33 м², 10/16 эт.
4 300 000 Р

22 990 000 Р

82 107 Р за м²

8 960 079-44-73

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
Компания
На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Радик

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продажа. Коммерческое помещение, 322 м²

21 000 000 Р
65 217 Р за м²

8 987 172-08-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продажу

Контактное лицо
Светлана

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 322 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 5

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Вишневского, 26А

- Суконная слобода ⚡ 6-10 мин.
- Площадь Тукая ⚡ 16-20 мин.
- Аметьево ⚡ 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Продам помещение: г. Казань, ул. Вишневского 26а. (Вахитовский район)

Общая площадь (полезная) 322 кв.м.+ МОП 70 кв.м

5 лет занимает надежный арендатор.

Помещение в отличном состоянии и не требует дополнительных вложений.

Узнаваемость места - расположено в здании центрального Депозитария Республики Татарстан (**офисный центр**) в непосредственной близости от Министерства Земельных и имущественных отношений.

Удобные подъездные пути со стороны проезжей части ул. Вишневского.

Хорошая транспортная и пешая доступность.

Перед зданием имеется большая зона для парковки автомобилей

Рядом: ул. Тихомирова, Достоевского, метро «Суконная Слобода»

Продажа напрямую от собственника! Без комиссий!

О здании

21 000 000 Р
65 217 Р за м²

8 987 172-08-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продажу

Контактное лицо
Светлана

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.

Коттедж 101,7 м² на участке 10 сот.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Продаются коммерческие по... | Продажа. Коммерческие пом... | Свободного назначения, 280 | Офис, 387 м² в Казани | Прода...

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/prodazha_kommercheskoe_pomeschenie_322_m_2210277355

Описание

Продам помещение: г. Казань, ул. Вишневого 26а. (Вахитовский район)
Общая площадь (полезная) 322 кв.м.+ МОП 70 кв.м
5 лет занимает надежный арендатор.
Помещение в отличном состоянии и не требует дополнительных вложений.
Узнаваемость места - расположено в здании центрального Депозитария Республики Татарстан (**офисный центр**) в непосредственной близости от Министерства Земельных и имущественных отношений.
Удобные подъездные пути со стороны проезжей части ул. Вишневого.
Хорошая транспортная и пешая доступность.
Перед зданием имеется большая зона для парковки автомобилей
Рядом: ул. Тихомирова, Достоевского, метро «Суконная Слобода»
Продажа напрямую от собственника! Без комиссий!

О здании
Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице
Тип здания: административное здание

№ 2210277355 · 22 сентября в 16:32 · 2428 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

Другие объявления компании

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.
Коттедж 101,7 м² на участке 10 сот.

21 000 000 ₽
65 217 Р за м²

8 987 172-08-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Светлана

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Продаются коммерческие по... | Продажа. Коммерческие пом... | Свободного назначения, 280 | Офис, 387 м² в Казани | Прода...

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/prodayutbaya_kommercheskie_pomescheniya_v_tsentre_g.kazan_3220157005

Продаются коммерческие помещения в центре г.Казани

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

21 990 000 ₽
90 494 Р за м²

8 958 723-41-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении
Вход: со двора | Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть | Стопление: автономное

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недвижимость | Продается коммерческие по... | Продажа, Коммерческое пом... | Свободного назначения, 280 | Офис, 387 м² в Казани | Прод... |

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/prodayutaya_kommercheskie_pomescheniya_v_tsentre_g.kazan_3220157005

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 243 м²
Этаж: 4

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

21 990 000 ₹ ▾
90 494 ₹ за м²

8 958 723-41-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Петербургская ул., 30

- Площадь Тукая ⚡ до 5 мин.
- Суконная слобода ⚡ 11-15 мин.
- Кремлевская ⚡ 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Объект реальный 100%, нами Юридически проверен. Предложение от СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ!

Вашему вниманию на продажу представлены помещения свободного назначения для respectable бизнеса, на одной из красивейших улиц центра г.Казани, по ул.Петербургская.

Прочтвотвоящий бизнес начинается с правильно выбранного места. Именно оно производит столь ценное первое впечатление, помогает в полной мере раскрыть задуманную концепцию и создать гармоничную атмосферу, ваши сотрудники по достижению оценят данное месторасположение.

Локация: Идеальная - самый центр города, первая линия, стилизованная и туристическая пешеходная улица Петербургская которая переходит на улицу Баумана, в 3 минутах ходьбы станция метро Площадь Тукая, прекрасный пешеходный и автомобильный трафик.

Доступ: круглосуточный доступ 24/7, также есть возможность вывески наружной рекламы.

Помещения: Общая площадь помещений 242,40 кв.м. Функциональная планировка помещений, хороший ремонт, отвечающий всем санитарным и

Рабочий стол | 9:03

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/prodayutaya_kommercheskie_pomescheniya_v_tsentre_g.kazan_3220157005

видеооблаждение, также на этаже установлена дополнительная дверь с домофоном. Есть несколько сан. узлов и отдельная комната с душевой. В здании имеется 2 входа, перед зданием за помещениями закреплено 7 парковочных мест.

Назначение:

Допускается различное назначение помещений: офисы, представительство, обучающий тренинг-центр, частная стоматологическая клиника, салон красоты, финансовая организация, хостел и многое другое - каждая идея найдет здесь достойное воплощение для успешного бизнеса. Из окон офиса открывается прекрасный вид на 3 стороны города. К зданию можно подъехать по улицам: Бултерова, Пушкина, Спартановская, Татарстан, Марселя Салижанова, Островского, Право-Буланная, Шапова.

Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Не забудьте добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.

Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан.

При необходимости поможем Вам одобрить ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнским капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки!

Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки).

Звоните/пишите будем рады Вам помочь.

Номер объекта: #2/537041/18364

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 3220157005 - 25 сентября в 14:56 · 1829 просмотров (+15 сегодня) | Пожаловаться

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналоги для двухкомнатных квартир

2-к. квартира, 54 м², 2/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

6 150 000 Р
113 889 Р за м²
В ипотеку от 58 309 Р/мес.
Посмотреть скидки

РЕКЛАМА
СОСНАЯ ГОВДИНА
599%
579%

8 986 720-75-42

АН "Жилье-Групп"
Агентство
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эльмира

Этo место приносит удачу

Запустить рекламу

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 54 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 28.2 м²
Этаж: 2 из 9
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: альтернативная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габиева, 23
• Дубравная 21-30 мин. • Проспект Победы 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Отличное предложение!

Продается просторная 2-х комнатная квартира с хорошим ремонтом на 1-ом этаже 9 этажного дома в Приволжском г. Казани, по адресу: Комиссара Габиева д.23. Общей площадью 54 м2.

В квартире сделан косметический ремонт. Очень теплая и светлая. Санузел раздельный в кафеле. Просторные комнаты. Есть гардеробная - что является большим плюсом. Большая лоджия застеклена.

Есть свой тамбур - только для этой квартиры - где можно дополнительно хранить вещи.

Кухонный гарнитур остается в подарок!

Дом в хорошем зеленом месте, нет шума и грязи от дороги. Дружелюбные соседи, тихий спокойный двор, детская и спортивная площадка. Всегда есть места для парковки авто. Отличная транспортная развязка и очень развитая инфраструктура. Рядом несколько хороших школ, детский сад, бассейн, спорт зал, остановка общественного транспорта, магазины Пятёрочка, Лента и др., прилегающие улицы Завойского, Габиева, Фучика, Батыева.

6 150 000 Р
113 889 Р за м²
В ипотеку от 58 309 Р/мес.
Посмотреть скидки

РЕКЛАМА
СОСНАЯ ГОВДИНА
599%
579%

8 986 720-75-42

АН "Жилье-Групп"
Агентство
На Авито с октября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эльмира

АН "Жилье-Групп"
Агентство недвижимости "Жилье-Групп" предлагает полный спектр услуг по всем видам операций с недвижимым имуществом!

2-к. квартира, 34.4 м², 10/12 эт. 4 900 000 Р
Дом 130 м² на участке 5,7 сот. 11 520 000 Р
2-к. квартира, 43.8 м², 11/1 эт. 3 500 000 Р

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт. | 2-к. квартира, 65 м², 4/9 эт. | 2-к. квартира, 53,5 м², 6/9 эт. | 2-к. квартира, 54 м², 2/9 эт. | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт. | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт.

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m_29et_3294095991

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входные - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен к... | ЭкономикаРТ | Росстат: "Делова..." | Все закладки

#Эльмира

Номер объекта: #2/546132/16667

О доме
Тип дома: панельный | Этажей в доме: 9
Год постройки: 1985 | Пассажирский лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 150 000 Р	1 230 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Московский кредитный банк	13,2%	58 309 Р
Металлинвест...	13,4%	59 049 Р
Промсвязьбанк	13,4%	59 049 Р
УБРиР	13,8%	60 468 Р

[Перейти к анкете](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#) | Переход к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3294095991 - 20 сентября в 11:35 - 4131 просмотр (+16 сегодня) | [Пожаловаться](#)

6 150 000 Р
113 889 Р за м²
В ипотеку от 58 309 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 986 720-75-42

АН "Жилье-Групп"
Агентство
На Авито с октября 2013

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Эльмира

АН "Жилье-Групп"
Агентство недвижимости "Жилье-Групп" предлагает полный спектр услуг по всем видам операций с недвижимым имуществом!

- 2-к. квартира, 34,4 м², 10/12 эт. 4 900 000 Р
- Дом 130 м² на участке 5,7 сот. 11 520 000 Р
- 2-к. квартира, 43,8 м², 11 эт. 3 500 000 Р

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт. | 2-к. квартира, 53,5 м², 6/9 эт. | 2-к. квартира, 54 м², 2/9 эт. | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт. | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт.

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_535m_69et_3370412995

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входные - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен к... | ЭкономикаРТ | Росстат: "Делова..." | Все закладки

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатная

2-к. квартира, 53,5 м², 6/9 эт.

[Добавить в избранное](#) | [Сравнить](#) | [Добавить заметку](#)



5 750 000 Р
107 477 Р за м²
В ипотеку от 54 516 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [avto.ru](#)
Ставки от 5,6%. Рассчитайте онлайн
[Подробнее](#)

8 960 042-13-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) | [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости «Флэт»
Агентство
На Авито с декабря 2014
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Флэт

Это место приносит удачу



[Запустить рекламу](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру... | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт... | 2-к. квартира, 53,5 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 2/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт... |

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_535m_69et_3370412995

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение PT... | Входzące - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован доку... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | ЭкономияРТ | Росстат: "Делова..." | Все закладки

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 53,5 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 7,3 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 31,1 м²	Ремонт: косметический
Этажи: 6 из 9	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека

5 750 000 Р

107 477 Р за м²
В ипотеку от 54 516 Р/мес.
Посмотреть скидки
Решение: [avito.ru](#)
Ставки от 5,6%. Рассчитайте онлайн
Подробнее

8 960 042-13-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Заниженная 5 625 600 Р | Рыночная 5 750 000 Р | Высокая 6 094 400 Р

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 101
● Дубравная 16-20 мин. ● Проспект Победы 16-20 мин.
● Горки 31 мин. | Показать карту

Описание

Объект №100941
Строится станция метро!
Продается отличная, полноценная 2-комнатная квартира 53,5 м² на ул. Фучика.
Удобная планировка: зал 18,8 м; спальня 12,3 м; кухня 7,3 м; раздельный санузел, лоджия 3,2 м.

Агентство недвижимости «ФЛЭТ»
Агентство
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Флэт

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру... | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт... | 2-к. квартира, 53,5 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 2/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт... |

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_535m_69et_3370412995

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение PT... | Входzące - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован доку... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | ЭкономияРТ | Росстат: "Делова..." | Все закладки

Описание

Объект №100941
Строится станция метро!
Продается отличная, полноценная 2-комнатная квартира 53,5 м² на ул. Фучика.
Удобная планировка: зал 18,8 м; спальня 12,3 м; кухня 7,3 м; раздельный санузел, лоджия 3,2 м.

Отличное расположение квартиры: на среднем 6 этаже; окна во двор, хорошие соседи.
Метро Дубравная 10 минут пешком!
Отличная транспортная развязка: кроме метро, в 2 минутах остановки общественного транспорта с почти 20 маршрутами в любой конец города.
Прекрасная инфраструктура: в шаговой доступности школы, детские сады, детская и взрослая поликлиники, ТЦ Эссен и фермерский рынок на Фучика, Патерочка и Магнит, плавательный бассейн Аксарлак.
Рядом Зорге, Пр.Победы, Дубравная, Кул гали.

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект

✓ Trade-In - обменяйте свою квартиру на новостройку
✓ Рефинансируем вашу ставку! Сейчас, при покупке квартиры, вы получите сертификат на рефинансирование, и мы бесплатно рефинансируем ипотеку, когда ставка снизится.* (*-полные условия уточните у менеджера)

5 750 000 Р

107 477 Р за м²
В ипотеку от 54 516 Р/мес.
Посмотреть скидки
Решение: [avito.ru](#)
Ставки от 5,6%. Рассчитайте онлайн
Подробнее

8 960 042-13-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте? | Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «ФЛЭТ»
Агентство
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Флэт

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Агентство недвижимости ФЛЭТ:

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру... | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт... | 2-к. квартира, 53,3 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 2/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт... |

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_535m_69et_3370412995

Тип дома: кирпичный | Этажи в доме: 9

Год постройки: 1988

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
5 750 000 Р	1 150 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Московский кредитный банк	13,2%	54 516 Р
Металливест	13,4%	55 209 Р
Промсвязьбанк	13,4% 14,9%	55 209 Р
УБРиР	13,8%	56 535 Р

Перейти к ипотеке | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3370412995 - 25 сентября в 14:00 - 2678 просмотров (+10 сегодня) | Пожаловаться

Другие объявления компании

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру... | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт... | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт... | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт... |

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m_69et_2722073650

2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

6 200 000 Р

114 815 Р за м²
или предложите свою цену

В ипотеку от 58 785 Р/мес.
Посмотреть скидки

РЕЗЕРВ ЧИСТОТЫ | СОЧНАЯ ГОРБИКА | 89% 5790

8 987 421-22-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь Риелтор

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру... | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт. | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт. | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт. | +

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m_69et_2722073650

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входные - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат: "Делова..." | Все закладки

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 54 м²
Площадь кухни: 8,4 м²
Жилая площадь: 30 м²
Этаж: 6 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м
Санузел: раздельный
Осна: на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Завойского, 18
● Дубравная ⚡ 21-30 мин. ● Проспект Победы ⚡ 21-30 мин.
● Горки ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продается 2-комнатная квартира, в очень развитой части Приволжского района, с зрелой инфраструктурой и транспортной доступностью. Рядом есть всё что необходимо для жизни и всё в шаговой доступности. Квартира очень тёплая, светлая. Окна пластиковые, сан узел с ванной в керамической плитке. Имеется шести метровая застёкленная лоджия. Очень чистый подъезд с дружелюбными соседями. Остановка 10 микрорайон в трёх минутах шаговой доступности. Огромный, просторный двор, с современной детской и спортивной площадкой, а вокруг школы номер 69, 42 и детский садик номер 106, Журавушка. Квартира без обременений, без долгов, без органов опеки, один взрослый собственник. Проходит ипотека, маткапитал, звоните покажу в любое для вас удобное время. Рядом улица Кул Гали Комиссара Габиева, Салиха Батыева, Сафуллина.

6 200 000 Р

114 815 Р за м² или предложите свою цену
В ипотеку от 58 783 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

ПРЕИМУЩЕСТВА СОЧНАЯ ГОВДИНА **5990 579***

8 987 421-22-94

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Торгуемцы?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь Риелтор

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru | Купить 2-комнатную квартиру... | 2-к. квартира, 50,8 м², 5/9 эт. | 2-к. квартира, 54 м², 6/9 эт. | 2-к. квартира, 56,6 м², 6/9 эт. | +

avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m_69et_2722073650

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входные - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат: "Делова..." | Все закладки

Год постройки: 1981
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 200 000 Р	1 240 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Московский кредитный банк	13,2%	58 783 Р
Металлинвест...	13,4%	59 529 Р
Промсвязьбанк	13,4% 14%	59 529 Р
УБРиР	13,8%	60 959 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2722073650 - 31 августа в 00:02 - 2840 просмотров (+11 сегодня) [Пожаловаться](#)

6 200 000 Р

114 815 Р за м² или предложите свою цену
В ипотеку от 58 783 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

ПРЕИМУЩЕСТВА СОЧНАЯ ГОВДИНА **5990 579***

8 987 421-22-94

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Торгуемцы?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь Риелтор

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Пожоие объявления
Пожоие новые квартиры

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналоги для трехкомнатных квартир

3-к. квартира, 71 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



7 499 000 Р
105 620 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 71 099 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 969 889-72-53

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продаёте? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Пользователь Риелтор
Подписаться на продавца

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ



Запустить рекламу

Avito

Посмотреть ещё раз
Платинум
Подробнее

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 71 м²
Площадь кухни: 7.2 м²
Жилая площадь: 40.9 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: балкон, лоджия
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

7 499 000 Р
105 620 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 71 099 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 969 889-72-53

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продаёте? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Пользователь Риелтор
Подписаться на продавца

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

7 267 200 Р | Рыночная | 7 872 800 Р | Высокая

Оценка Avito учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Победы, 70

- Проспект Победы ⌚ 6-10 мин.
- Дубравная ⌚ 11-15 мин.
- Горки ⌚ 21-30 мин.

Показать карту

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru x Купить 3-комнат... x 3-к. квартира, 71... x 3-к. квартира, 71... x 3-к. квартира, 61... x

avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_71m_39et_3412447902

Карты OTRN Авито Яндекс карты Итого рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... Входzące - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован доку... мониторинг росси... Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ Росстат: Делова... Все закладки

Описание

Продается 3-х комнатная квартира на комфортном 3 этаже 9 этажного дома. Удобная планировка - распашонка, отдельные комнаты, окна выходят на обе стороны дома.

Общая площадь 71 кв.м, из них жилая 17.3+12.8+10.8, кухня 7.2 кв., два балкона, просторный коридор, санузел раздельный.

Квартира жилая, не сдавалась, ремонт делали для себя: окна пластиковые, на полу в 2-х комнатах ламинат в другой линолеум, на кухне и входной зоне уложена плитка, балкон застеклен.

В доме был капитальный ремонт с заменой всех труб.

Комфортный 3 этаж: можно доехать на лифте так же быстро и легко подняться по лестнице, всегда хороший напор воды.

Большой зеленый двор, много парковочных мест.

В шаговой доступности: детские садики, ясли №27, №373, №32 «Пчелка», №42, Гимназия №21, Школа №68, поликлиника, ЗАГС, магазины, аптеки, Приволжский рынок, метро «Проспект Победы», ТЦ и т.д.

Хорошая транспортная развязка!

Квартира не угловая, без долгов, без обременений, вся сумма в договоре! Один взрослый собственник!

Документы проверены!

Рядом: Р. Зорге, Ю. Фучика, Спфиуллина, Дубравная, Кул Гали

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

В доме: газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

7 499 000 Р

105 620 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 71 099 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 969 889-72-53

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь Риелтор

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Почта Mail.ru x Купить 3-комнат... x 3-к. квартира, 71... x 3-к. квартира, 71... x 3-к. квартира, 61... x

avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_71m_39et_3412447902

Карты OTRN Авито Яндекс карты Итого рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... Входzące - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован доку... мониторинг росси... Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ Росстат: Делова... Все закладки

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 7 499 000 Р x
Первый взнос: 1 499 800 Р x
Срок ипотеки: 20 лет x

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Московский кредитный банк	13,2%	71 099 Р
Металливест	13,4%	72 002 Р
Промсвязьбанк	13,4% 14%	72 002 Р
УБРиР	13,8%	73 731 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса.

№ 3412447902 - 18 сентября в 18:51 - 1920 просмотров (+25 сегодня) [Пожаловаться](#)

7 499 000 Р

105 620 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 71 099 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 969 889-72-53

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь Риелтор

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

[Резиновый объявление](#) [Объявление](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О хитини](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито - сайт объявлений России. © ООО «ЕХ» и партнеры 2007-2023. Правила Авито. Политика обработки данных. Опциональные услуги на Авито вы применяете добровольно.

Рабочий стол 12:13

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 67 м², 8/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

7 300 000 ₽
108 955 ₽ за м²
В ипотеку от 69 212 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 987 293-18-66

Написать сообщение
Отвечает около 50 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Avito с апреля 2015
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кибардин Иван

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Запустить рекламу

Avito

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 67 м²
Площадь кухни: 11 м²
Жилая площадь: 38 м²
Этаж: 8 из 9
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 76

- Дубравная 6–10 мин.
- Проспект Победы 6–10 мин.
- Горки 21–30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается светлая 3-х комнатная квартира с прекрасным, свежим ремонтом на 8 этаже по адресу ул. Рихарда Зорге 76

Общая площадь квартиры 67 кв. м. **Качественный ремонт**, делали для себя!

Удобная планировка с раздельными комнатами. Кухня квадратной формы, что очень удобно. Санузел раздельный. Имеется две застекленные большие лоджии.

Квартира продается укомплектованная всем необходимым для комфортного проживания!

Мебель и техника по договоренности.

В 2019 году в доме был проведён кап.ремонт.

Дом расположен в Привольском районе, в 5 минутах ходьбы метро Пр.Победы, 5 минут до метро Дубравная. Хорошая транспортная развязка, все виды транспорта во всех направлениях города. Во дворе расположен детский сад, рядом с домом 3 гимназии. Дом находится на 2 линии.

7 300 000 ₽
108 955 ₽ за м²
В ипотеку от 69 212 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 987 293-18-66

Написать сообщение
Отвечает около 50 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Avito с апреля 2015
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кибардин Иван

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

*Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Продается светлая 3-х комнатная квартира с прекрасным, свежим ремонтом на 8 этаже по адресу ул. Рихарда Зорге 76

Общая площадь квартиры 67 кв. м. **Качественный ремонт**, делали для себя!

Удобная планировка с раздельными комнатами. Кухня квадратной формы, что очень удобно. Санузел раздельный. Имеется две застекленные большие лоджии.

Квартира продается укомплектованная всем необходимым для комфортного проживания!

Мебель и техника по договоренности.

В 2019 году в доме был проведён кап.ремонт.

Дом расположен в Приволжском районе, в 5 минутах ходьбы метро Пр.Победы, 5 минут до метро Дубравная. Хорошая транспортная развязка, все виды транспорта во всех направлениях города. Во дворе расположен детский сад, рядом с домом 3 гимназии. Дом находится на 2 линии.

Быстрый выход на сделку, ипотека проходит

Звоните, покажем в удобное время!

куп гали фучика победы сафуллина дубравная завойского парина мавлютова Арт. 48834894

О доме

Тип дома: панельный	Пассажирский лифт: 1
Год постройки: 1986	Грузовой лифт: нет
Этажей в доме: 9	В доме: газ

[Узнать больше о доме](#)

7 300 000 Р
108 955 Р за м²
В ипотеку от 69 212 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 987 293-18-66

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Авито с апреля 2015
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Кибардин Иван

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 7 300 000 Р X | Первый взнос: 1 460 000 Р X | Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Московский кредитный банк	Металлинвест...	Промсвязьбанк	УБРиР
13,2%	13,4%	13,4% 14%	13,8%
69 212 Р	70 091 Р	70 091 Р	71 775 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3239155887 · 26 сентября в 16:28 · 6369 просмотров (+20 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

3-к. квартира, 68,9 м², 2/9 эт. 7 300 000 Р Республика Татарстан, Казань, пр-т Победы, 40, Проспект Победы	3-к. квартира, 62,7 м², 8/9 эт. 7 140 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Сафуллина, 30, Дубравная	3-к. квартира, 69,6 м², 3/9 эт. 7 840 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габиева, 13, Дубравная

7 300 000 Р
108 955 Р за м²
В ипотеку от 69 212 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 987 293-18-66

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Авито с апреля 2015
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Кибардин Иван

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

3-к. квартира, 67 м², 7/9 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



7 700 000 Р
114 925 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 73 004 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 932 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продаёт? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 67 м²
Площадь кухни: 10 м²
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

3-к. квартира, 67 м², 7/9 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



7 700 000 Р
114 925 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 73 004 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 932 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продаёт? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 67 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 48 м²
Этаж: 7 из 9
Балкон или лоджия: балкон
Дополнительно: гардеробная
Тип комнаты: изолированные
Высота потолков: 2.5 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 109
● Проспект Победы ⌕ 21-30 мин. ● Дубравная ⌕ 21-30 мин.
● Горки ⌕ от 31 мин. Показать карту

Описание
Продаётся уютная 3-комнатная квартира, большие комнаты, просторный коридор, окна выходят во двор, в шаговой доступности дет.садик, школа, магазины.
Строится метро.
В квартире 3 больших комнаты
Санузел и ванная комната отдельно
Сделанный хороший ремонт на балконе с панорамными окнами
Звоните! Пишите!

О доме
Тип дома: панельный
В доме: мусоропровод, газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Год постройки: 1982

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito mortgage calculator. The main heading is "Ипотека со скидкой на Авито". The calculator fields are: "Стоимость жилья" (7 700 000 Р), "Первый взнос" (1 540 000 Р), and "Срок ипотеки" (20 лет). Below the calculator, it states "Одна заявка в несколько банков" and lists four banks with their interest rates: Московский кредитный банк (13.2%), Металливест (13.4%), Промсвязьбанк (13.4%), and Уралсиб (13.5%). On the right side, the price "7 700 000 Р" is displayed, along with "114 925 Р за м²" and "В ипотеку от 73 004 Р/мес.". There are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Спросите у продавца". At the bottom, there are links for "Похожие объявления" and "Похожие новые квартиры". The browser's address bar shows "avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_67m_79et_3317000445". The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date "12.16" and time "12:16".

6.3. Документы на Объект оценки

3011-1338

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 16:24:260201				
5	Предыдущие номера: 16-16-13/007/2009-245	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17				
10	Категория земель: Земли лесного фонда				
11	Разрешенное использование: рекреационная деятельность				
12	Площадь: 5500 +/- 1298 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 4757.50 руб.				
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах: не зарегистрировано				
16	Особые отметки: —				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
18	Дополнительные сведения:				
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —				
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Минсафина Альбина Петровна, 16-11-413, 06.08.2015 г.				

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

С. В. Блохина
(инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:900				
Условные знаки: —					

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

С. В. Блохина
(инициалы, фамилия)

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

КВ.3

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Открытое акционерное общество "Красный Восток Агро"		

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------



КВ.5

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5		
4	Описание местоположения границ земельного участка							
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	9	113° 3'	106.20	—	16:24:000000:568	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ипподромная, д.13/99, кв.62
	2	2	1	16° 0'	6.56	—	16:24:000000:425	Адрес отсутствует
	3	3	2	23° 31'	43.28	—	—	—
	4	4	3	293° 4'	27.85	—	—	—
	5	5	4	294° 27'	30.21	—	—	—
	6	6	5	306° 60'	6.40	—	—	—
	7	7	6	297° 25'	42.34	—	—	—
	8	8	7	204° 48'	33.08	—	—	—
	9	9	8	198° 35'	22.31	—	—	—

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------



"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
		X	Y			
	1	2	3	4	5	
	1	459795.84	1299754.81	Закрепление отсутствует	5	
	2	459789.53	1299753	Закрепление отсутствует	5	
	3	459749.84	1299735.73	Закрепление отсутствует	5	
	4	459738.93	1299761.35	Закрепление отсутствует	5	
	5	459726.43	1299788.85	Закрепление отсутствует	5	
	6	459722.58	1299793.96	Закрепление отсутствует	5	
	7	459703.08	1299831.54	Закрепление отсутствует	5	
	8	459733.11	1299845.42	Закрепление отсутствует	5	
	9	459754.26	1299852.53	Закрепление отсутствует	5	

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.



Договор
аренды лесного участка № 187

г. Казань «25» декабря 2008 г.

Государственное бюджетное учреждение Республики Татарстан «Пригородное лесничество» в лице руководителя-лесничего Мусина Хариса Гайнутдиновича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендодателем, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро» в лице Генерального директора Аглямова Рифа Нагизовича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатором, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. По настоящему Договору Арендодатель, действующий в соответствии со статьями 72 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации, на основании Договора аренды лесного фонда № 74 от 20.07.1998 года и Решения Министерства лесного хозяйства РТ от 19.12.2008 года № 04-4627, обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование лесной участок, находящийся в государственной собственности, определенных в пункте 2 настоящего Договора (далее – лесной участок).
2. Лесной участок площадью 0,55 га, представляемый в аренду по настоящему Договору, имеет:
местоположение Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшиновское участковое лесничество, квартал 45, выдел 7.
3. Схема расположения лесного участка и его характеристика приводится в приложениях № 1 и 2 (границы лесного участка определены на кадастровой карте (плане) лесного участка, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора).
4. Арендатору передается лесной участок для использования в целях и объемах согласно приложения № 3.

II. Арендная плата

5. Арендная плата по настоящему Договору составляет 24428,64 руб. (двадцать четыре тысячи четыре рубля восемь копеек) в год.
6. Арендатор вносит арендную плату согласно приложению № 4 и представляет в течение 1 месяца Арендодателю документы, подтверждающие произведенную оплату.
7. Размер арендной платы подлежит изменению пропорционально изменению ставок платы за единицу объема лесных ресурсов или за единицу площади лесного участка, устанавливаемых в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса Российской Федерации.

III. Права и обязанности сторон

8. Арендодатель имеет право:
 - а) получать от Арендатора сведения в установленном законодательством Российской Федерации порядке, справочные и другие материалы об использовании, охране и защите лесов, расположенных на лесном участке, и их воспроизводстве;
 - б) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.
9. Арендодатель обязан:
 - а) обозначить в натуре и (или) указать в планово-картографических материалах границы лесного участка;

б) передать лесной участок Арендатору по акту приема-передачи лесного участка в аренду согласно приложению № 5;

в) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Арендатор имеет право:

а) приступить после государственной регистрации настоящего Договора, подписания сторонами акта приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренного приложением № 5 к настоящему Договору, и представления Арендодателем в установленном порядке разработанного проекта освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы к использованию лесного участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

б) осуществлять на лесном участке в установленном порядке создание лесной инфраструктуры (лесные дороги, лесные склады и другие объекты), а также строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, в соответствии со статьей 21 Лесного кодекса Российской Федерации;

в) получать информацию от Арендодателя о лесном участке;

г) с согласия Арендодателя сдавать лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет, в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другим лицам, отдавать право аренды в залог, вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;

д) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.

11. Арендатор обязан:

а) использовать лесной участок по назначению в соответствии с лесным законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором;

б) вносить арендную плату в размерах и сроки, которые установлены настоящим Договором;

в) в установленном порядке разработать и представить Арендодателю проект освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы;

г) ежегодно в установленном порядке подавать лесную декларацию;

д) представлять Арендодателю информацию, полученную при проведении лесозащитных работ на лесном участке;

е) в случае возникновения лесного пожара на лесном участке обеспечивать его тушение, обеспечивать создание систем и средств предупреждения и тушения лесных пожаров (пожарная техника, оборудование, снаряжение и другие), содержание этих систем и средств, а также формирование запасов горюче-смазочных материалов на период высокой пожарной опасности в объемах, определенных проектом освоения лесов;

ж) осуществлять санитарно-оздоровительные мероприятия, лесовосстановление и уход за лесом на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов и приложении № 6;

з) осуществлять на лесном участке рубку (расчистку) квартальных просек, замену квартальных столбов;

и) приводить лесной участок в прежнее состояние в следующих случаях:

при уничтожении верхнего плодородного слоя почвы, уничтожении, повреждении или захламлении искусственных или естественных водотоков, рек, ручьев, осушительных канав, дренажных систем, плесов, мостов, других дорожных и гидромелиоративных сооружений, просек, лесохозяйственных и лесозащитных знаков, дорог;

при споре возведенных временных построек, сооружений и других объектов;

к) в случае прекращения действия настоящего Договора передать лесной участок Арендодателю по акту приема-передачи, форма которого аналогична форме, указанной в приложении № 5 к настоящему Договору, в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, с характеристиками лесного участка, установленными проектом освоения лесов на момент завершения пользования;

л) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

IV. Ответственность сторон

12. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

13. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойки в следующих размерах:

- за просрочку по уплате арендной платы на срок более одного месяца, арендатор выплачивает пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый банковский день неуплаты.

V. Порядок изменения и расторжения Договора

14. Все изменения к настоящему Договору оформляется в письменной форме и подписываются сторонами.

15. Внесение изменений в настоящий Договор, заключенный по результатам аукциона, по согласию сторон допускается только в случаях изменения состояния лесных насаждений, вызванного стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями (пожары, вестроваля, повреждение лесов вредными организмами).

16. По требованию одной из сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в разделе VI настоящего Договора.

VI. Основания прекращения действия Договора

17. Настоящий Договор прекращает действие в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

18. Расторжение настоящего Договора по решению суда по требованию одной из сторон осуществляется по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также в случаях нарушения другой стороной условий настоящего Договора.

VII. Срок действия Договора

19. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «25» декабря 2008 г. по «24» декабря 2057 г.

VIII. Прочие условия

20. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора, или вопросы, не оговоренные в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае если согласие путем переговоров не достигнуто, указанные вопросы разрешаются в судебном порядке.

21. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в течение 30 дней после его подписания и вступает в силу с даты государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

22. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельства непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как землетрясение, наводнение, пожар и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации.

В случае наступления обстоятельства непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок действия этих обстоятельств, после чего стороны должны провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в настоящий Договор, в том числе по вопросам размера арендной платы и срока платежа.

23. Передача лесного участка осуществляется по акту приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренному приложением № 5 к настоящему Договору. Указанный акт подписывается сторонами в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора.

24. Арендатор, надлежащим образом исполнивший настоящий Договор, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение такого договора на новый срок.

25. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждого из сторон и регистрационной службе. Приложения № 1 – 6 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1
к договору аренды
лесного участка

СХЕМА
расположения и границы лесного участка

Республика Татарстан
Лесничество: Пригородное Матюшинское
Кадастровый номер участка (номер учетной записи в государственном лесном реестре) и его площадь: **0,55 13**
Условные обозначения: без отдышка

Арендодатель: **Мусин Харис Гайнуллович** (подпись, печать)
Арендатор: **Аглямов Риф Нагимович** (подпись, печать)

Примечание. Для включения схемы расположения участков используются следующие фрагменты картографических материалов лесобустроительства: планы лесонасаждений М 1:25000; карты-схемы лесничества М 1:100000.



Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

ГБУ «Пригородное лесничество»
420075 г. Казань, ул. Халезова, 17а
ИНН/КПП 1660105996/166001001
Лицевой счет № 03754930560
УФК по РТ ИНН1654042748 КПП165501001
НБРТ Банка России г.
БИК 049205001

Х.Г. Мусин
(подпись, печать)



Арендатор

ОАО «Красный Восток Агро»
420054 г. Казань
ул. Тихорецкая, 5

Р.Н. Аглямов
(подпись, печать)



Приложение № 2
к договору аренды
лесного участка

Характеристика лесного участка и его насаждений

Характеристика лесного участка
(га)

общая площадь участка	лесные земли			в том числе			Насаж. земли			
	в том числе покрытые растительностью всего	в том числе лесными культурами	лесные земли	лесные земли	Насаж. земельная растительность	итого	лесной	Прочие	Другие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0,55	0,55	-	-	-	0,55	-	-	-	-	-

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)	Площадь запаса древесины (тыс. куб. м.)	В том числе по группам возраста деревьев			спелые и пристойные
					Молодняк	средневозрастные	припавшие	
1	2	3	4	5	6	7	8	0,55/0,2
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	-	-

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждения	Возраст насаждения	Бонитет насаждения	Плотность древостоя	Средний запас древесины (куб. м/га)			
						Зрелые Молодняк	Припавшие Юшке		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Защитные	сосна	8С2С	130	2	0,7	-	-	-	380

Арендодатель (Ф.И.О., подпись, печать)
Х.Г. Мусин
Арендатор (Ф.И.О., подпись, печать)
Р.Н. Аглиямов

Приложение № 3
к договору аренды
лесного участка

Цели и объемы использования лесов на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Хозяйство (хвойное, твердолиственное, мягколиственное)	Площадь (га)	Единица Измерения	Среднегодовые объемы использования лесов
1	2	3	4	5
Защитные	хвойное	0,55	га	0,55
Осуществление рекреационной деятельности				

Арендодатель (Ф.И.О., подпись, печать)
Х.Г. Мусин
Арендатор (Ф.И.О., подпись, печать)
Р.Н. Аглиямов

Приложение № 4
к договору аренды
лесного участка

Сроки внесения арендной платы

Календарный план	Арендная плата, установленная по договору аренды лесного участка, всего	В том числе			
		в местный бюджет	в бюджет субъекта Российской Федерации	в бюджет в федеральный бюджет	
1	2	3	4	5	
I квартал	-	-	-	-	-
II квартал	24428,64	-	-	-	24428,64
III квартал	-	-	-	-	-
IV квартал	-	-	-	-	-
Итого (за 2008 год)	24428,64	-	-	-	24428,64

Арендодатель:  Х.Г. Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор:  Р.Н. Агламов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение № 5
к договору аренды
лесного участка

**АКТ
приема-передачи лесного участка в аренду**

«25» декабря 2008 г.

№ 191

Арендодатель в лице **Мусина Хариса Гайнутдиновича** и Арендатор в лице **Агламова Рифа Нагмювичи** составили настоящий акт о том, что на основании договора аренды лесного участка первый передал, а второй принял для осуществления рекреационной деятельности лесной участок

(кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре) Магпошского участкового лесничества ГБУ «Пригородное лесничество» в квартале 45)

Характеристика лесного участка

Общая площадь	Лесные земли - всего		В том числе покрытые лесной растительностью	
	1	2	3	4
0,55	0,55	0,55	0,55	0,55

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)	Площадь запаса древесины (тыс. куб.м.)	В том числе по группам возраста древесины (га, тыс. куб.м.)				Средний запас древесины (куб.м/га)
					молодняк	средневозрастные	пожилой	спелые и приростные	
1	2	3	4	5	6	7	8	0,55/0,2	
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	-	-	0,55/0,2

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждений	Возраст насаждений	Бонитет насаждений	Полнота древостоя	Средний запас древесины (куб.м/га)			
						Средневозрастные	Пожилой	Спелые и приростные	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Защитные	сосна	8С2С	130	2	0,7	-	-	-	380

Арендодатель:  Х.Г. Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор:  Р.Н. Агламов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Приложение № 6
к договору аренды
лесного участка

Объемы и сроки исполнения работ по охране, защите, воспроизводству лесов и лесоразведению на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Виды мероприятий	Единица измерения	Среднегодовой Объем	Срок Исполнения
Защитные	Обеспечение пожарной безопасности в лесах	Га	0,55	Круглогодично
	Обеспечение санитарной безопасности в лесах	Га	0,55	Круглогодично
Защитные	Лесовосстановительные мероприятия	га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень
Защитные	Уход за лесами	га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.08.2017 № 99/2017/24986747	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:010218:79
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11
Площадь:	1083 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14472919.59
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		
Кадастровый номер:		16:50:010218:79
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Торгово-развлекательный центр	
Сведения о кадастровом инженере:	Мингазов Данил Раилевич №16-12-511	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		
Кадастровый номер:		16:50:010218:79
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2019-03-13	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

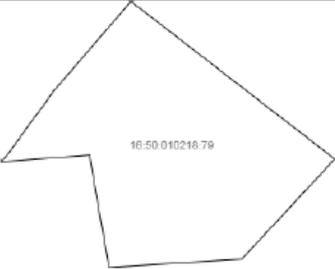
11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	№ГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	№ГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475602.12	1305642.2	данные отсутствуют	0.1
2	475604.07	1305643.74	данные отсутствуют	0.1
3	475605.53	1305644.79	данные отсутствуют	0.1
4	475613.08	1305650.23	данные отсутствуют	0.1
5	475626.91	1305662.05	данные отсутствуют	0.1
6	475602.57	1305693.27	данные отсутствуют	0.1
7	475587.1	1305679.01	данные отсутствуют	0.1
8	475585.84	1305658.66	данные отсутствуют	0.1
9	475603.18	1305655.74	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.



16-АК 198051

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "22" июля 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №02/10
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 10078 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.Подолужная
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:32
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/278/2011-023

Регистратор
Набуллима Н. И.
М.П.

Серия 16-АК 198051

16-АН 015952

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "24" апреля 2013 года
Документы-основания: • Постановление Исполнительного комитета муниципального образования "О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г.Казани от 08.09.2009 №7668" от 04.04.2012 №2083
• Договор купли-продажи земельного участка от 13.12.2012 №17196
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты гостиничного сервиса, общая площадь 1 418 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, на пересечении улиц Университетская и Баумана
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010214:231
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения)
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/092/2013-274

Регистратор
Каримов Р. С.
М.П.

Серия 16-АН 015952

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-65628504		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:		16:50:010217:19
5.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	27.12.2008 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/390/2008-357
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалалпи", № 02092008, выдан 02.09.2008	
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	
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.03.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/062/2007-556
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
основание государственной регистрации:	Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального (республиканского) значения, выдан 14.03.2007	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 27
полное наименование должности

полномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 897677571357-МФЦ Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
инициалы, фамилия

Здание		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-65628504		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:		16:50:010217:19
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 27
полное наименование должности

полномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 897677571357-МФЦ Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер:		16:50:010217:19	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			

Выписка получена из ФИС ЕГРН
 РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ФУ МОИ в РТ
 г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
 Полномоченный сотрудник
 Нагуманова А. Р.
 11.08.2022 ВРЕМЯ 14:54 МИН

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571357408515711381783445926850	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

Выписка получена из ФИС ЕГРН
 Масштаб 1:
 РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ФУ МОИ в РТ
 г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
 Полномоченный сотрудник
 Нагуманова А. Р.
 11.08.2022 ВРЕМЯ 14:54 МИН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571357408515711381783445926850	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

Масштаб 1

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Трипольский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
 г. Казань ул. Петербургская, 21

Уполномоченный сотрудник
 Нагуманова А.Р. Ш
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9976775713574401515711381783445826050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

Масштаб 1

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Трипольский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
 г. Казань ул. Петербургская, 21

Уполномоченный сотрудник
 Нагуманова А.Р. Ш
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:35М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9976775713574401515711381783445826050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

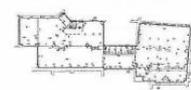
Лист 9

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

ЭЛЕКТРОННЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ЧАСТИ

Листа части 2/3/4/2

Вид 1/4/4/2



№ 16:50:010217:19

Масштаб 1

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ ФРГ
 г. Казань ул. Петербургская, 26

Уполномоченный сотрудник
 Магуманова А. Р.
 11.06.2022 ВРЕМЯ 11:35 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9076775713574400001515711381783445926950
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



16-АК

026967

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СЕРВИС ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Серия 16-АК 026967

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 69,40 кв.м. в том числе жилая 38,50 кв.м. этаж 3, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 57, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:012, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17/1Б, кв.11

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:012

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-333


 М.П.
 Магуманова А. Р. (подпись)

Регистратор

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223			
Кадастровый номер:		16:50:080208:55	
Номер кадастрового квартала:		16:50:080208	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.01.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/178; Условный номер 16:50:06:00352:001:0062	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 32	
Площадь, м2:		68,4	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Квартира 32	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 9	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		3131297,96	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:080208:29	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.	

Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФ
г. Казань ул. Петербургская
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022 Время 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
инициалы, фамилия
17 МАЯ 2022
Сертификат: 9976775713574088515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»
ПРИНЯТО

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. № КУВИ-001/2022-67967223			
Кадастровый номер:		16:50:080208:55	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524	

Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФ
г. Казань ул. Петербургская
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022 Время 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
инициалы, фамилия
Сертификат: 9976775713574088515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223		Кадастровый номер: 16:50:080208:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалáпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-332 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-332
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалáпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова, А. Р.
11.05.2022 Время 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 597677571357408515711381783445926050 Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223		Кадастровый номер: 16:50:080208:55	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова, А. Р.
11.05.2022 Время 14:48 МП

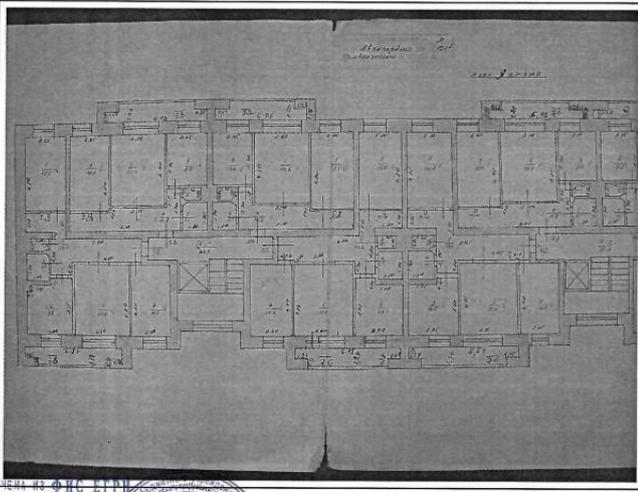


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 597677571357408515711381783445926050 Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 (плане 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-001/2022-67967223			
Кадастровый номер: 16:50:080208:55		Номер этажа (этажей): 9	
			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
 Масштаб 1
 Приволжский отдел ГБУ МО «ИПР»
 г. Казань ул. Петербургская
 Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:46 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	НИИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571357448515711381783445926650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603	
Кадастровый номер:	16:50:080208:101
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/85; Условный номер 16:50:06:00352.001.0060
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 23
Площадь, м2:	69.7
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 23
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3190810.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
 Приволжский отдел ГБУ МО «ИПР»
 г. Казань ул. Петербургская
 Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	НИИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571357448515711381783445926650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А. Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 5976775713374488515711381783445926050 Владелец: Росреестр 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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-334 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-334
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А. Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 5976775713374488515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45 МП

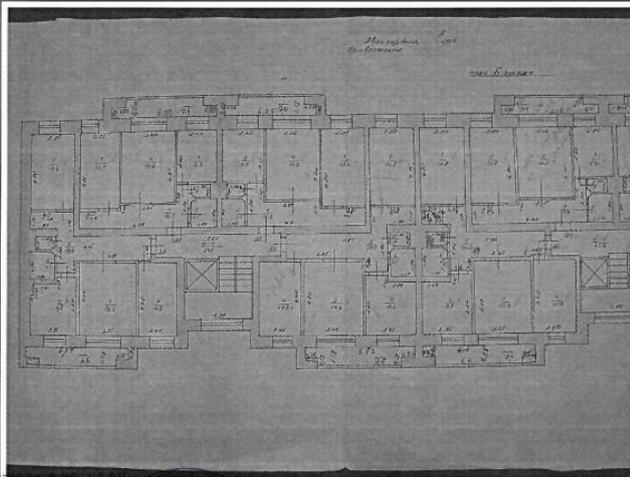


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 9976775713574083515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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 (плане 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-001/2022-67963603			
Кадастровый номер: 16:50:080208:101		Номер этажа (этажей): 6	



Выписка полу...

Масштаб 1:1000

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 9976775713574083515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775	
Кадастровый номер:	16:50-080208:165
Номер кадастрового квартала:	16:50-080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50-080208-0-1/64; Условный номер 16:50-06:00352:001:0065
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 47
Площадь, м2:	70.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 47
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3213700.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объекте недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ
 г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 10:40М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	17 МАЯ 2022
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ПРИНЯТ
М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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. № КУВИ-001/2022-67944775	
Кадастровый номер:	16:50-080208:165
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ
 г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 10:40М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775			
Кадастровый номер:		16:50:080208:165	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шальяни"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-347 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-347
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шальяни", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
№ 05 20.02.22 ВРЕМЯ 14:40 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357408815711381783445926050		
Выдана: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775			
Кадастровый номер:		16:50:080208:165	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
№ 05 20.02.22 ВРЕМЯ 14:40 МП

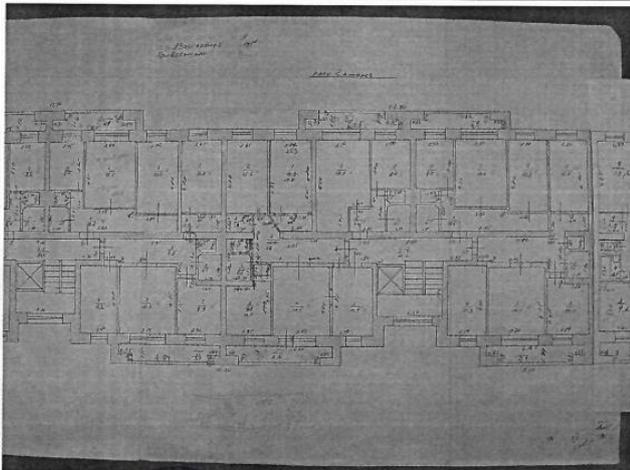


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357408815711381783445926050		
Выдана: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 (плане 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-001/2022-67944775			
Кадастровый номер: 16:50:080208:165		Номер этажа (этажей): 2	
			

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОУ

с. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

14.05.2022 14:44 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 8976775713574083515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

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

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

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:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229			
Кадастровый номер:		16:50:080208:178	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/70; Условный номер 16:50:06:00352:001:0054		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 8		
Площадь, м2:	70,9		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира 8		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	3245745,99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.		

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОУ

с. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

14.05.2022 14:55 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 8976775713574083515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

16 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	16:50:080208:178	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/70; Условный номер 16:50:06:00352:001:0054	
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 8	
Площадь, м2:	70.9	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Квартира 8	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:	3245745.99	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Первоначальный отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
"11.05.2022" Время: 14:55 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357... Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»

10 мая 2022
ПРИНЯТО

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	16:50:080208:178	
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин", 7716580524	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Первоначальный отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
"11.05.2022" Время: 14:58 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357... Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Кадастровый номер: 16:50:080208:178	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-335 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-335	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 05/11-2011, выдан 09.08.2011, дата государственной регистрации: 12.09.2011, номер государственной регистрации: 16-16-01/286/2011-330	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ
г. Казань ул. Петербургская,
Уполномоченная сотрудник
Нагуманова А.Р.
"11" 05-2022 Времени 11:28 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357404615711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

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. № КУВИ-001/2022-68003229		Кадастровый номер: 16:50:080208:178	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ
г. Казань ул. Петербургская,
Уполномоченная сотрудник
Нагуманова А.Р.
"11" 05-2022 Времени 11:38 МП

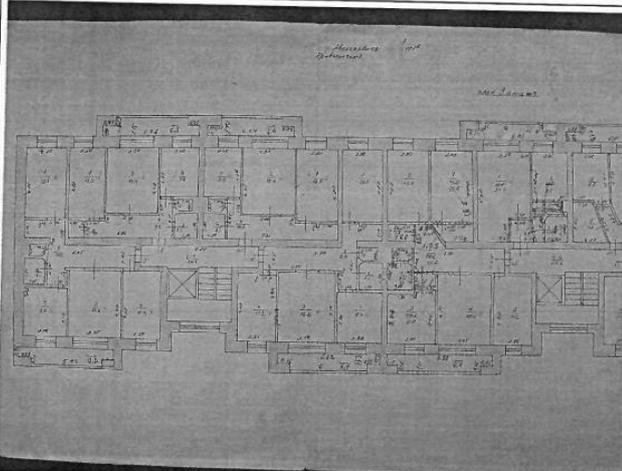


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357404615711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 (плане 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-001/2022-68003229			
Кадастровый номер: 16:50:080208:178		Номер этажа (этажей): 3	
			

Выписка получена из ФИС ЕГРН
 Масштаб 1:
 Приволжский отдел ГБУ МОЦ
 г. Казань ул. Петербургская, 13
 Уполномоченный сотрудник
 Нагуманова А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 11:56 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-488351571381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
инициалы, фамилия

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

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

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:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581			
Кадастровый номер:		16:50:080208:180	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/59; Условный номер 16:50:06:00352:001:0056		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 10		
Площадь, м2:	54,1		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира 10		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	2578092,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.		

Выписка получена из ФИС ЕГРН
 Приволжский отдел ГБУ МОЦ
 г. Казань ул. Петербургская, 13
 Уполномоченный сотрудник
 Нагуманова А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 11:53 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-488351571381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
инициалы, фамилия

000-УКЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ
 17 МАЯ 2022
 ПРИНЯТО

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581				
Кадастровый номер:		16:50:080208:180		
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", 7716580524		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:53



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357448515711381783445926050 Выданы: Росреестр 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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581			
Кадастровый номер:		16:50:080208:180	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-346 13.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-346
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", № 1282-75409936-1, выдан 11.11.2008 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:59



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357448515711381783445926050 Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	16:50:080208:180	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Правовой отдел ГБУ МОИ
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Б.А. Уманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14.34 МП

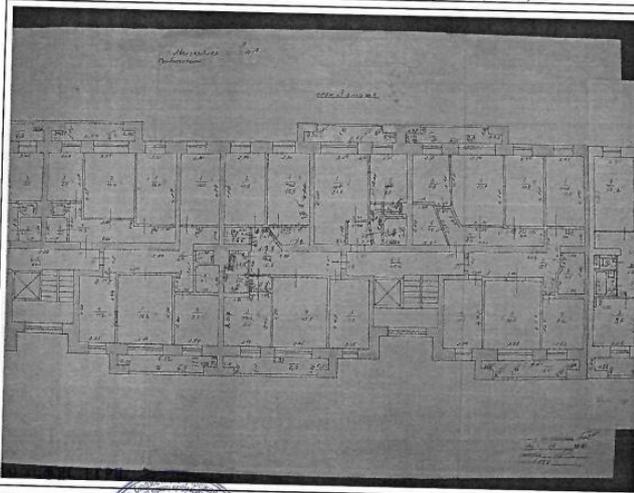


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 8976775713574483515711381783445826050 Выдатель: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

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 (плане этажа)

Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 16:50:080208:180	Номер этажа (этажей): 3	



Выписка по

Правовой отдел ГБУ МОИ
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Б.А. Уманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14.34 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 8976775713574483515711381783445826050 Выдатель: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952237			
Кадастровый номер:	16:50:080208:184		
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/65; Условный номер 16:50:06:00352:001:0068		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 50		
Площадь, м2:	53.4		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира 50		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	2544734.81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.		

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ
 г. Казань ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник
 Нагуманова А.Р.
 14.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 89767757135744088515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

17 МАЯ 2022

И.И.И.И.И.

ООО «ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

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. № КУВИ-001/2022-67952237			
Кадастровый номер:	16:50:080208:184		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524		

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ
 г. Казань ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник
 Нагуманова А.Р.
 14.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 89767757135744088515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

И.И.И.И.И.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952337			
Кадастровый номер:		16:50:080208:184	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-348 13.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации 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:		13.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-348
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 1282-75409936-1, выдан 11.11.2008 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для залога имущества:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. Петербургская,
Уполномоченный сотрудник
Багманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 897677571357408515711381783445926050 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952337			
Кадастровый номер:		16:50:080208:184	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. Петербургская,
Уполномоченный сотрудник
Багманова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:43

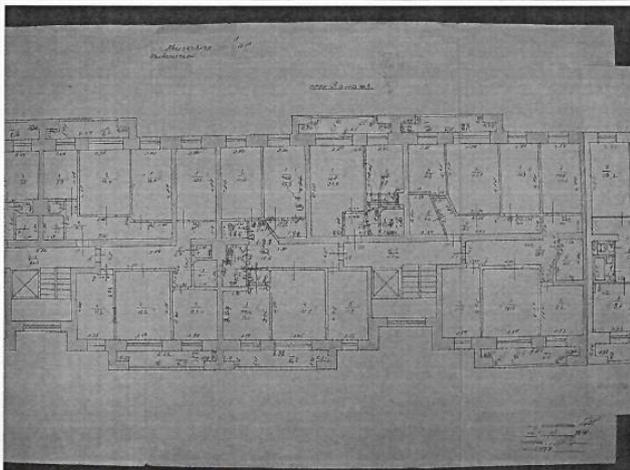


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 897677571357408515711381783445926050 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 (плане 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-001/2022-67952337			
Кадастровый номер: 16:50:080208:184		Номер этажа (этажей): 3	
			

Выписка получена из ФУВ ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ
 г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ



Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 99767757135744882515711381783445926650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340	
Кадастровый номер:	16:50:080208:212
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/102; Условный номер 16:50:06:00352:001:0058
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 14
Площадь, м2:	54,1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 14
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2578092,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ
 г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ



Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 99767757135744882515711381783445926650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ООО «УК «Эксперт» Инвестиционный

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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. № КУВИ-001/2022-67978340			
Кадастровый номер:		16:50:080208:212	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524	

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ
г. Казань ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник по оказанию государственных услуг и государственного административного обслуживания
Нагуманова А.Р.
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135720220515711381783445926050 Выдан: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340			
Кадастровый номер:		16:50:080208:212	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-345 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Наем жилого помещения
	дата государственной регистрации:		01.06.2017 10:26:36
	номер государственной регистрации:		16:50:080208:212-16/001/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.12.2022 по 31.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Галиуллина Каусария Хамисовна, 01.12.1959, Деревня Альмендерово Апастовского района ТАССР, Российская Федерация, СНИЛС 029-569-427 97 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 92 04 №746357, выдан 26.01.2005, УВД Приволжского района г.Казани Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.171Б, кв.14
	основание государственной регистрации:		Договор найма жилого помещения, № 01/17, выдан 12.05.2017 Дополнительное соглашение к договору найма жилого помещения №01/17 от 12 мая 2017 года, № б/н, выдан 06.04.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

выписка получена из ФИС

Приволжский отдел ГБУ МФЦ
г. Казань ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник по оказанию государственных услуг и государственного административного обслуживания
Нагуманова А.Р.
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135720220515711381783445926050 Выдан: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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. № КУВИ-001/2022-67978340		16:50:080208:212	
Кадастровый номер:		16:50:080208:212	
5.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-345	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	права оспариваются в судебном порядке	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ в Республике Татарстан
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Багуманова А.Р.
21.05.2022 Время 14:48МП

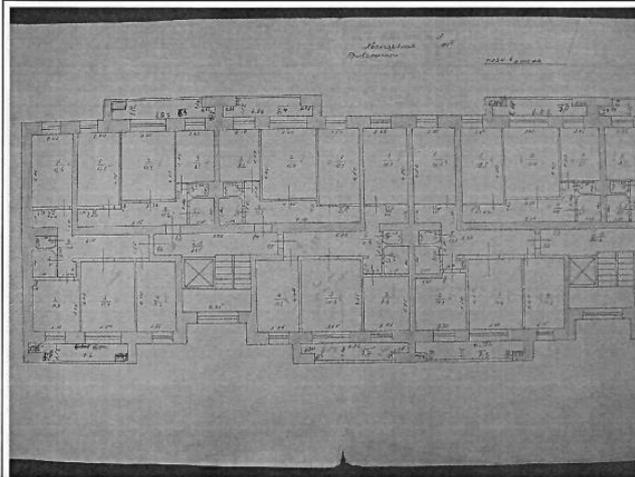


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
М.П.		Сертификат: 997677571357408315711381783445926050			
		Владелец: Росреестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

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 (плане 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-001/2022-67978340		16:50:080208:212	
Кадастровый номер:		16:50:080208:212	
		Номер этажа (этажей): 4	



Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ в Республике Татарстан
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Багуманова А.Р.
21.05.2022 Время 14:48МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
М.П.		Сертификат: 997677571357408315711381783445926050			
		Владелец: Росреестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67973025	
Кадастровый номер:	16:50:080208:213
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/103; Условный номер 16:50:06:00352:001:0059
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 15
Площадь, м2:	67,9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 15
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3108408,36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ
г. Казань ул. Петербургская, 30

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
"11.05.2022" Время 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

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. № КУВИ-001/2022-67973025	
Кадастровый номер:	16:50:080208:213
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ
г. Казань ул. Петербургская, 30

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
"11.05.2022" Время 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67973025			
Кадастровый номер:		16:50:080208:213	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалáпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-331 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-331
	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:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалáпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫЛАСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник государственной службы

НАГУМАНОВА А. Р. Ш
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357408515711381783445926050	
Выдано: Рязаньсер	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67973025			
Кадастровый номер:		16:50:080208:213	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫЛАСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник государственной службы

НАГУМАНОВА А. Р. Ш
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357408515711381783445926050	
Выдано: Рязаньсер	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан **ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»**
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
24 НОЯ 2021

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

ПРИНЯТО

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:010218:74		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2541; Условный номер 16-16-01/150/2011-249		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Вахитовский район, улица Пушкина, дом 11, пом 2(1-25) 3(1-18) 4(1-15)		
Площадь, м2:	1323.8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2, 3, 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	57946578.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010218:19		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:			

Ведущий специалист-эксперт		Рахматуллина Р.Р.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:010218:74		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/396/2011-102 28.11.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		10.02.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/104/2012-340
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.02.2012 с 10.02.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение суда, № А65-28858/2011, выдан 06.02.2012, Арбитражный суд Республики Татарстан
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт		Рахматуллина Р.Р.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.					
Кадастровый номер:		16:50:010218:74			
4.2	вид:	Доверительное управление			
	дата государственной регистрации:	28.11.2011 00:00:00			
	номер государственной регистрации:	16-16-01/396/2011-102			
	срок, на который установлено ограничение 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			
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Шалипин", № 1, выдан 01.11.2008 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
9	Праворитязания 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			

Ведущий специалист-эксперт		Рахматуллина Р.Р.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
наименование государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание		Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.					
Кадастровый номер:		16:50:010218:22			
Номер кадастрового квартала:		16:50:010218			
Дата присвоения кадастрового номера:		01.03.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 92-401-002-000010900; Кадастровый номер 16:50:010218:0001-92:401-002-000010900; Кадастровый номер 16:50:010218:1:5; Условный номер 16-16-01/056/2011-299; Условный номер 16:50:02:00078:001			
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52			
Площадь:		6197,7			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		"ГУМ, 4-я очередь"			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		6, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2007			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб:		291713000			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:010218:1			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		16:50:010218:67, 16:50:010218:90, 16:50:010218:91			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание "ГУМ, 4-я очередь"; количеством этажей (в том числе подземных): 5			

Ведущий специалист-эксперт		Ибрагимова Л.Ф.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50-010218:22	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", 7716580524	

полное наименование должности Ведущий специалист-эксперт		инициалы, фамилия Ибрагимова Л.Ф.
--	---	---

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50-010218:22	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГЛАВНЫЙ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МАГАЗИН", ИНН: 1654042667 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОРОДСКОЙ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МАГАЗИН-3", ИНН: 1655093488
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 16:50-010218:22-16/203/2021-13 22.03.2021 14:37:28
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалашин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность 16-16-01/138/2011-435 07.04.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	22.03.2021 14:37:28	
	номер государственной регистрации:	16:50-010218:22-16/203/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2021 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667	
	основание государственной регистрации:	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488 Договор, серия: 140/2020, выдан 01.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору "140/2020 от "01" сентября 2020 г. № 1, выдан 08.07.2021, ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Шалашин", в лице Кирилловой И.И., АО "Главный универсальный магазин", в лице Напалкова И.Н.; АО "ГУМ-3", в лице Фисогтова Э.А. данные отсутствуют	

полное наименование должности Ведущий специалист-эксперт		инициалы, фамилия Ибрагимова Л.Ф.
--	---	---

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.11.2017 15:23:43	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:22-16/001/2017-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.11.2017 по 03.09.2022 с 23.11.2017 по 03.09.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БННХАРТС", ИНН: 1650287810	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № БХ-01/17, выдан 04.09.2017, дата государственной регистрации: 23.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2017-7	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	20.11.2017 11:31:26	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:22-16/001/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.11.2017 по 20.11.2022 с 20.11.2017 по 20.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № Ш-17/17, выдан 29.08.2017, дата государственной регистрации: 20.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2017-5 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 08.11.2017 Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 4, выдан 18.07.2018, дата государственной регистрации: 15.08.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2018-9	

полное наименование должности

Ведущий специалист-эксперт

инициалы, фамилия

Ибрагимова Л.Ф.



Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 4, выдан 20.06.2018, АО "ТК "Эдельвейс", дата государственной регистрации: 15.08.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2018-10		
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 7, выдан 25.04.2019, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2019-11		
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29.08.2017, № 9, выдан 09.07.2020, дата государственной регистрации: 23.07.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2020-12		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности

Ведущий специалист-эксперт

инициалы, фамилия

Ибрагимова Л.Ф.



*Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 4 Лист 6

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

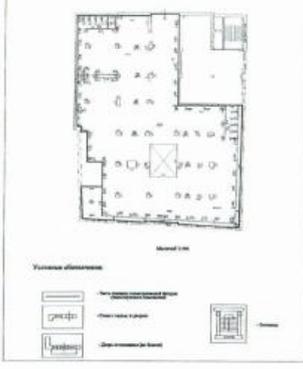
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Ведущий специалист-эксперт			Ибрагимова Л.Ф.

Раздел 5 Лист 7

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

Здание вид объекта недвижимости																					
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10																		
21.07.2021г.																					
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 1																			
<table border="1"> <tr> <td align="center" colspan="2">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</td> <td align="right">Лист № 4</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">План этажа</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">1 этаж</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">Условные обозначения:</td> </tr> <tr> <td align="center"> </td> <td align="center"> </td> <td align="center"> </td> </tr> </table>				ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		Лист № 4	План этажа			1 этаж						Условные обозначения:					
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		Лист № 4																			
План этажа																					
1 этаж																					
Условные обозначения:																					
Масштаб 1																					
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ																			
Ведущий специалист-эксперт			Ибрагимова Л.Ф.																		

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

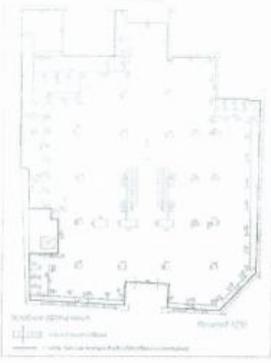
Лист 8			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 2	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">Лист № 7</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">План этажа</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">2 этаж</p>  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1</p> </div>			

Полное наименование должности Ведущий специалист-эксперт		Инициалы, фамилия Ибрагимова Л.Ф.
--	---	---

Лист 9			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 2	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;">  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1</p> </div>			

Полное наименование должности Ведущий специалист-эксперт		Инициалы, фамилия Ибрагимова Л.Ф.
--	---	---

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 10			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
Полное наименование должности Ведущий специалист-эксперт			Инициалы, фамилия Ибрагимова Л.Ф.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Росреестра по Республике Татарстан

Кому: Кириллова Ирина Ивановна.
Адрес: .

УВЕДОМЛЕНИЕ

о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке
межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

№ КУВ/Д-001/2022-8164106/1

9 марта 2022г.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате рассмотрения заявки от 2 марта 2022 г. № КУВ/Д-001/2022-8164106 уведомляем Вас о внесении 9 марта 2022 г. в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующих сведений в отношении: здания с кадастровым номером: 16:50:010218:22, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Пушкина, здание 13/52.

Галимова Галия Асламовна
(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)

16-АН 190873

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральным служб государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190800, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

- Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалини", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 520,7 кв. м, н/я № 6477, л/г. К. адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с. Базарные Матаки

Календарный (или условный) номер: 16:06:080501:169
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-160

Регистратор
Сагдеева Г. Р.

Серия 16-АН 190873

190873 16-АН

16-АН 190869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральным служб государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190855, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

- Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалини", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: здание Автогаража, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1107,6 кв. м, н/я № 892, л/г. Н. Н2, Н3, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с. Базарные Матаки

Календарный (или условный) номер: 16:06:080501:168
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-165

Регистратор
Сагдеева Г. Р.

Серия 16-АН 190869

698061 16-АН

16-АН 190867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190852, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЭТ
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалигин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: здание Котгоры, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алыкеевский р-н, с.Базарные Матаки

Кваситровый (или условный) номер: 16:06:080501:167

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-162

Регистратор
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190867

16-АН 190872

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190851, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЭТ
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалигин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: здание - Арочного склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алыкеевский р-н, с.Базарные Матаки

Кваситровый (или условный) номер: 16:06:030122:128

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-161

Регистратор
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190872

16-АН 190868

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕВ ИЛИ ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральным служб государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190856, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ПЗТ
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд неликвидности "Шалилин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: здание Склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 709 кв. м, инв.№ 6474, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с.Базарные Маганы

Квартальный (или условный) номер: 16:06:080501:172

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-166

Регистратор
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190868

898061 16-АН

16-АН 190871

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕВ ИЛИ ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральным служб государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190853, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ПЗТ
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд неликвидности "Шалилин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Здание - Молочного блока, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с.Базарные Маганы

Квартальный (или условный) номер: 16:06:080501:229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-163

Регистратор
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190871

180871 16-АН

16-АН
190866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕГКО ПОВЕРЛИВЫХ ИМУЩЕСТВ И СДЕЛОК С НИМИ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190799, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-13Т

- Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шайялин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), А.лькеевский муниципальный район, Базарно-Магакское сельское поселение

Катастровый (или условный) номер: 16:06:030303:335
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-159

Регистратор
Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190866

998061 НЧ-91

16-АН
190870

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕГКО ПОВЕРЛИВЫХ ИМУЩЕСТВ И СДЕЛОК С НИМИ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190854, дата выдачи 07.11.2014
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-13Т

- Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шайялин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: здание Столовой, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит. О адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), А.лькеевский р-н, с.Базарные Маганы

Катастровый (или условный) номер: 16:06:030113:49
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-164

Регистратор
Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190870

048061 НЧ-16

16-АН 708867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №24/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шарлятин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Набережно-Морквашское сельское поселение, с Набережные Морквы.ш

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120101:1732

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-509

Регистратор
Платцева Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708867

16-АН 708863

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №24/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шарлятин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Арендный склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 737 кв. м, ине № 3-794, лит. И, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с Набережные Морквы.ш

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:000000:1806

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-505

Регистратор
Платцева Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708863

16-АН 708866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалгалин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Столовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 165 кв. м, инв. № 3-799 лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (местонахождение) субъекта: Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское сельское поселение, с.Набережные Морквашы

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120101:1861

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-508

Регистратор
Платлева Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708866

16-АН 708869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалгалин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

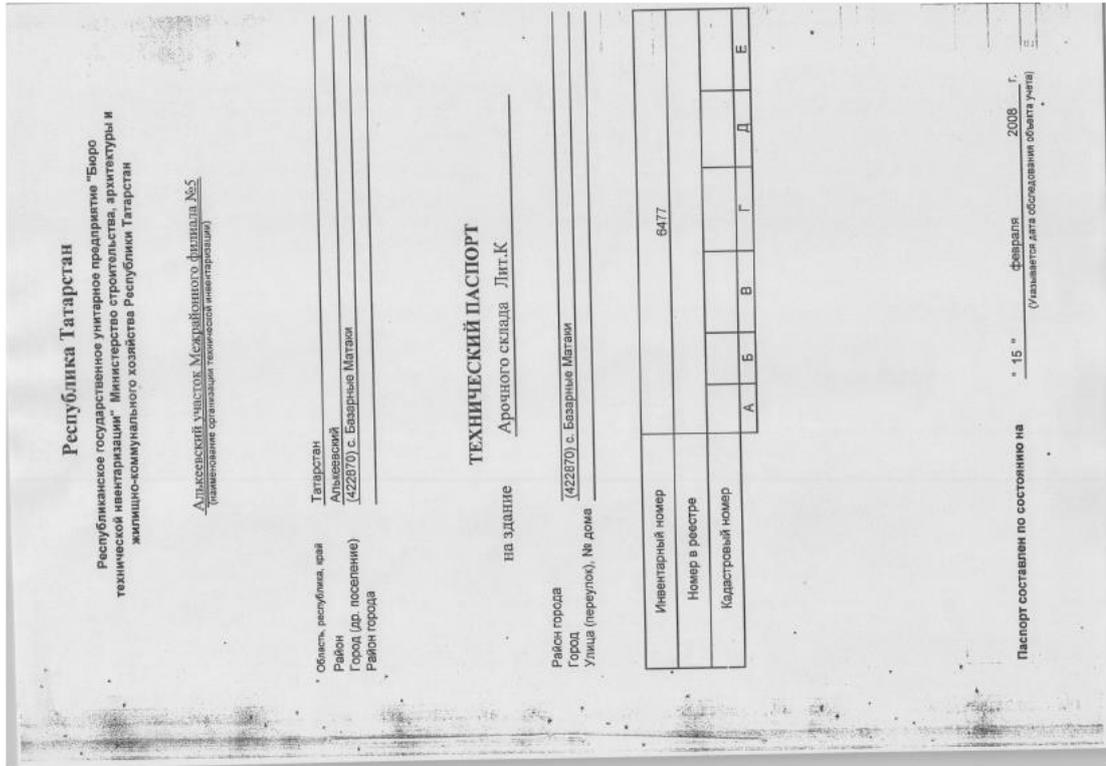
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями агроного склада, общая площадь 936 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Набережно-Морквашское сельское поселение, с.Набережные Морквашы

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120102:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-512

Регистратор
Платлева Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708869



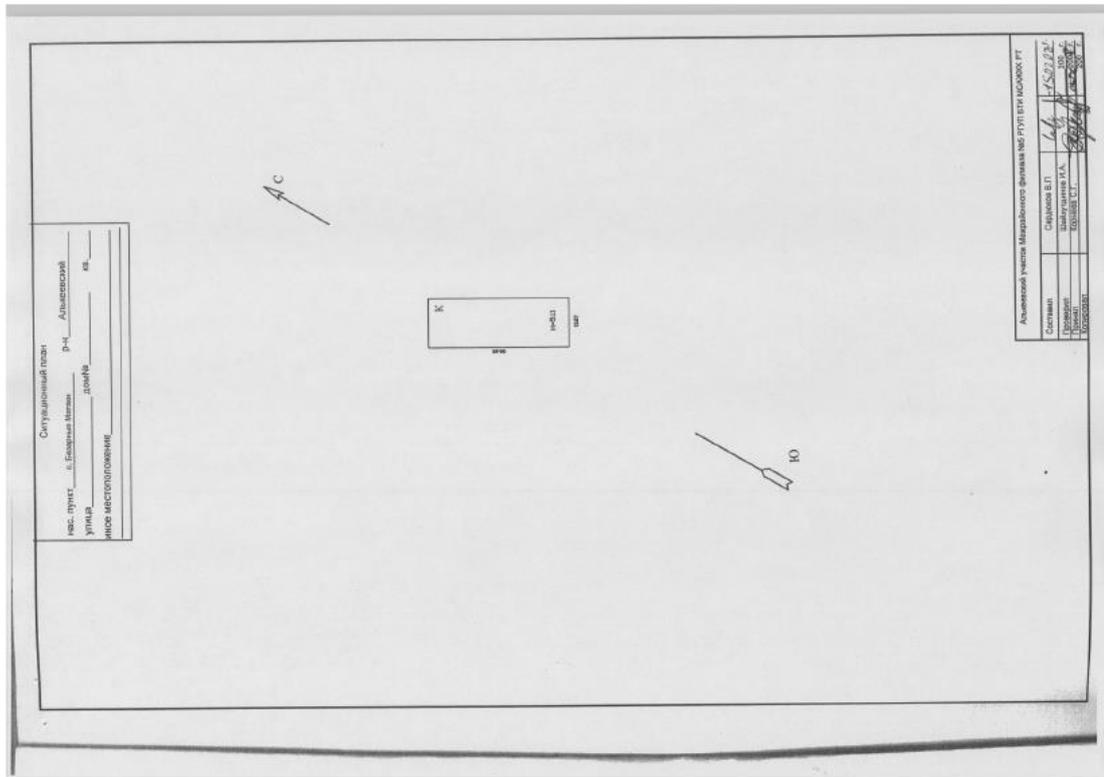
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Длительность: К Год постройки: 1988 Вид внутренней отделки: Простая Таблица № 2 Сборник № 2

№	Группа капитальности	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (ослаб, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	% износа к % износа в %	Текущее состояние износа в %			
								Полное наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %
1	1	Полное наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ослаб, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	% износа к % износа в %	Текущее состояние износа в %		
1	1	Стены и их наружная отделка	Деревянные ступицы	Местами гниль	17	1	17	35	3,93	
2	2	Перегородки	Капитально-арочной конструкции	Местами гниль	45	1	45	30	13,5	
3	3	Полы	Крыши различные по обработке	Местами прогнили	15	1	15	30	4,5	
4	4	Кровля	Деревянные по обрешетке	Местами трещины, выбоины	10	1	10	30	3	
5	5	Потолки	Цементные по железобетонной опалубке		6	1	6	25	1,5	
6	6	Двери	Металлические	Нормальный порядок						
7	7	Окна	Металлические		1					
8	8	Внутренняя отделка								
9	9	Санитария и электротехника								
10	10	Итого			100	X	93	X	28,5	X

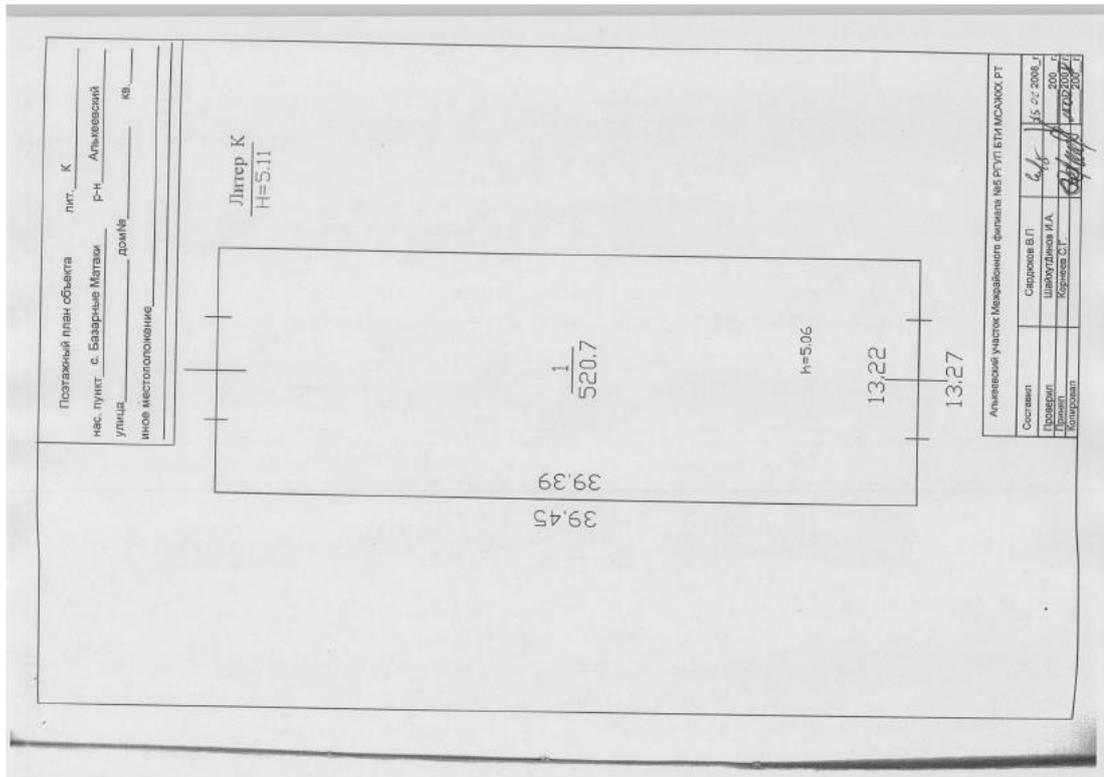
Проект павильона, фронтальный к. 100 по формуле: гр.58/100 гр.7 31 %

98



100

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



№ 02 2008
№ 03 2008

1:506

Литер К

520.7

39.45

39.39

13.22

13.27

Расположены в городе (поселке) _____
с. Базарные Матвеевские (нежилая постройка)
Экспликация к поэтажному плану строения (нежилая постройка)
По улице (перекр.) _____

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,22 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,27 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,45 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,39 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	Станок	на	полном	покрытии	площадью	520,7 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,22 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,27 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,45 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,39 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	Станок	на	полном	покрытии	площадью	520,7 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,22 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,27 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,45 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,39 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	Станок	на	полном	покрытии	площадью	520,7 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,22 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,27 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,45 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	Станок	на	полном	покрытии	площадью	39,39 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	Станок	на	полном	покрытии	площадью	520,7 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	Станок	на	полном	покрытии	площадью	13,22 кв.м.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

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

Альшеевский адисток Межрайонного филиала №5
 (инвентаризационная организация территориальной инвентаризации)

Область, республика, край
 Татарстан
 Район
 Альшеевский
 Город (др. поселение)
 (422870) с. Базарные Матаи
 Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на здание
 Арочного склада Лигт.А

Район города
 Город
 Улица (переулок), № дома
 (422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер	6476				
Номер в реестра	А	Б	В	Г	Д
Кадастровый номер					Е

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
 (Указываете дату составления объекта учета)

I. Регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какие поговоры выданы	Дополнительное описание объекта собственности	Полное, либо сокращенное наименование субъекта Российской Федерации (решифровка латиницей)
21.12.98 г.	СХПК "Актый"	Регистрационное удостоверение выдано Альшеевскому ВУП 21.12.1998 г. за № 68		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка на документах	Незастроенная площадь	
	фактическая	заявленная
332,4		

III. Благоустройство здания (кв.м)

Капитальный ремонт	Степень										
	от ЭЦ	от ГРП (котельной)	от АГВ	прочие	от собственности	Центральное отопление	горячее водоснабжение	с централизованной канализацией	с газовой канализацией	с дренажной канализацией	прочие
Неотремонтировано											
отремонтировано											

IV. Общие сведения

Наименование: Ароцкий склад
 Использование: по назначению
 Количество мест (мощность): а) _____ б) _____ в) _____ г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	4	5	6
A	Ароцкий склад	30,30x11,63	352,4	5,84
				2058

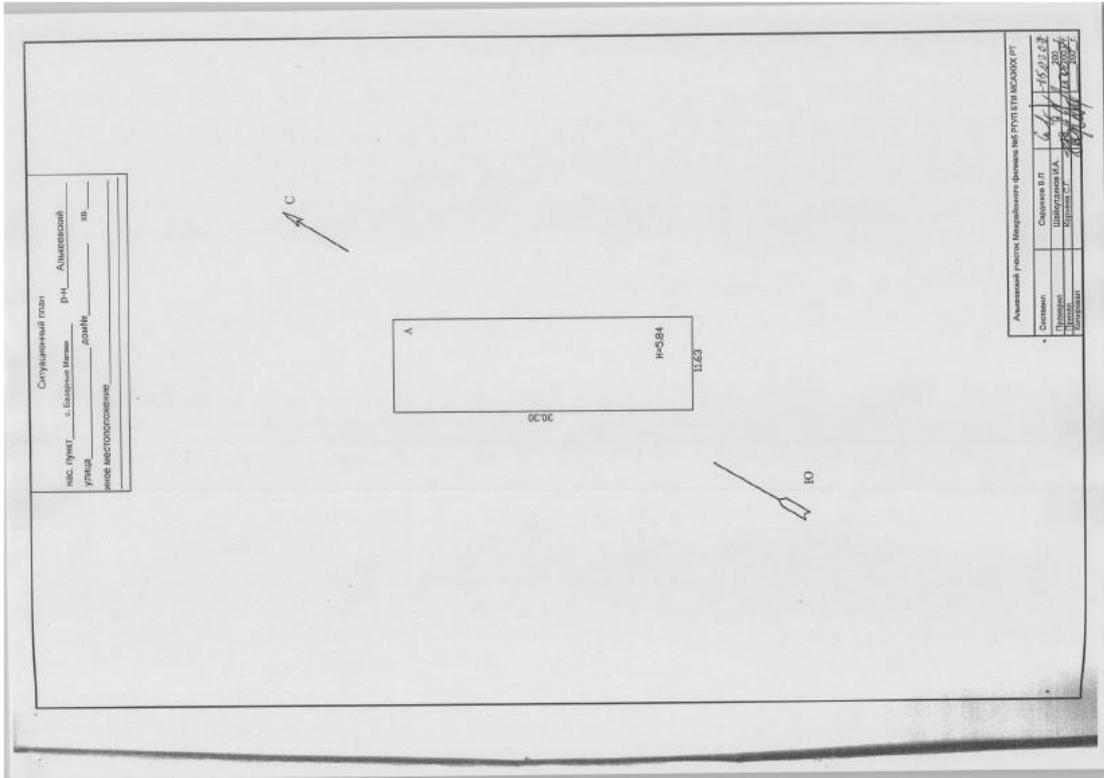
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 1989 Вид внутренней отделки: Простая Таблица №: 191а Число этажей: 1 Сборщик №: 2

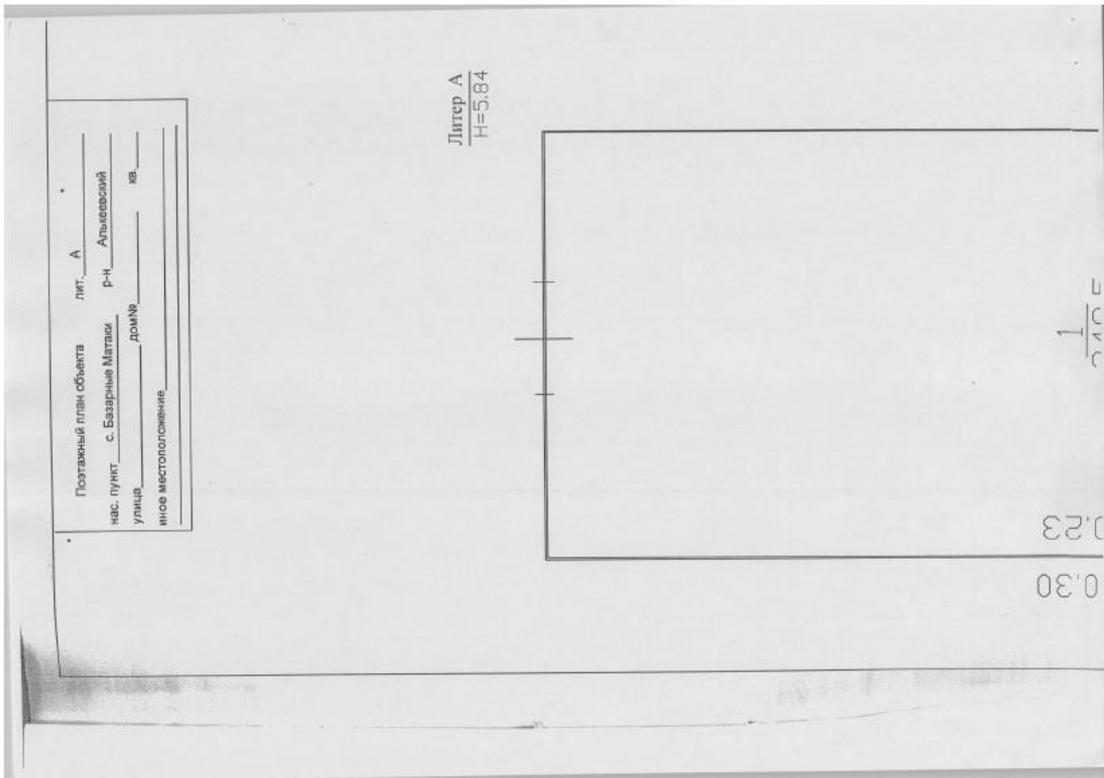
№ по плану	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (ветеран, конструкции, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Площадь в кв. м	Удельный вес в % от общей площади	Удельный вес в % от объема	Удельный вес в % от стоимости	Удельный вес в % от рыночной стоимости	Удельный вес в % от рыночной стоимости с учетом износа
1	Фундаменты	Деревянные сваи	Местами гниль	17	35	5,95				
2	а) стены и их наружная отделка	Керамическая кирпичная конструкция	Местами гниль	45	35	15,75				
3	б) перегородки									
4	Крыша	Крыша рулонная по обрешетке	Местами прогнило	15	15	20	4,5			
5	Полы	Цементные по щебневой основе	Местами трещины, выбоины	10	10	20	3			
6	стеновые перегородки	Металлические	Нормальный привор	6	1	25	1,5			
7	Стеновые перегородки	наружные внутренние		1						
8	Санитарные и аккредитованные устройства	водопровод, канализация, отопление, вентиляция, электро-технические устройства		6	1	6	25	1,5		
9	Прочие работы									
Итого				100	X	99	X	32,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{32,2}{99} \times 100 = 33\%$

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

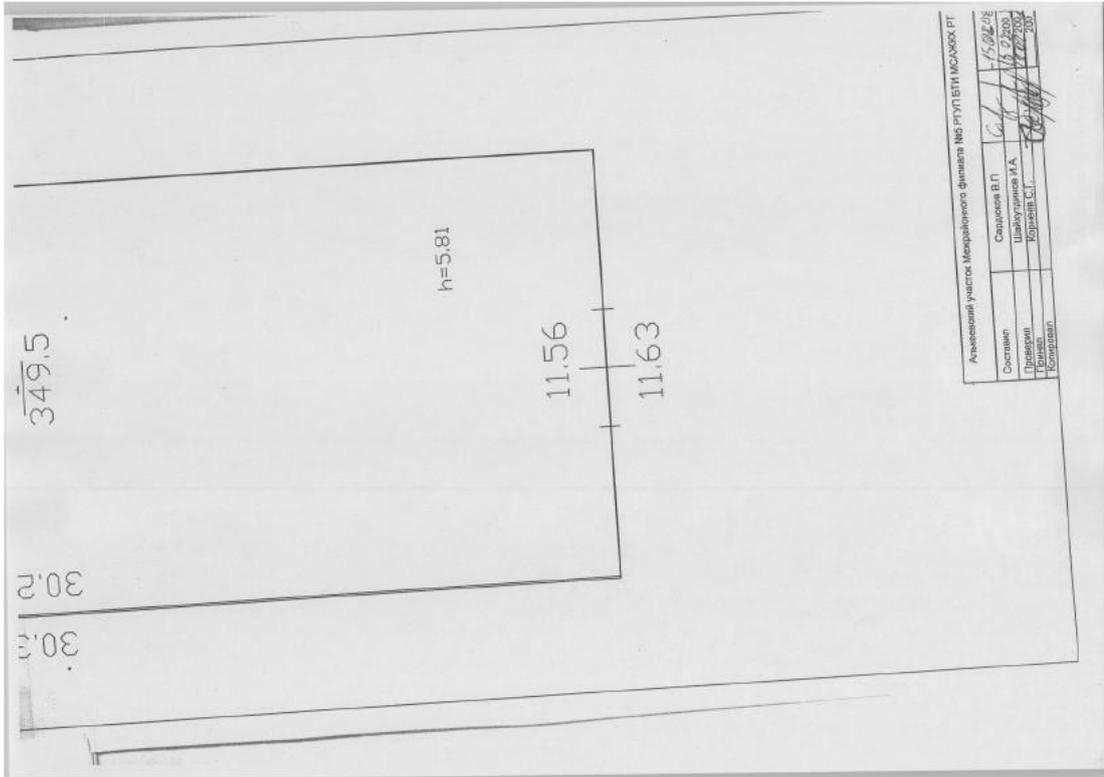


109



110

Отчет №ПДФ-003/02-2023
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



111

Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения) по улице (воронку) с. Базарные Маташи

Таблица по внутреннему обмеру и натуральному измерению в т.ч. присоединения от смежных помещений

Этаж	№ помещения	Назначение помещения	Площадь, кв. м	Объем, куб. м		Примечание
				по плану	фактический	
1	1	Фойерный этаж	349,5			
2	2	Этаж надземный				
3	3	Этаж подземный				
4	4	Этаж надземный				
5	5	Этаж подземный				
6	6	Этаж надземный				
7	7	Этаж подземный				
8	8	Этаж надземный				
9	9	Этаж подземный				
10	10	Этаж надземный				
11	11	Этаж подземный				
12	12	Этаж надземный				
13	13	Этаж подземный				
14	14	Этаж надземный				
15	15	Этаж подземный				
16	16	Этаж надземный				
17	17	Этаж подземный				
18	18	Этаж надземный				
19	19	Этаж подземный				
20	20	Этаж надземный				
21	21	Этаж подземный				
22	22	Этаж надземный				
23	23	Этаж подземный				
24	24	Этаж надземный				
25	25	Этаж подземный				
26	26	Этаж надземный				
27	27	Этаж подземный				
28	28	Этаж надземный				
29	29	Этаж подземный				
30	30	Этаж надземный				
31	31	Этаж подземный				
32	32	Этаж надземный				
33	33	Этаж подземный				
34	34	Этаж надземный				
35	35	Этаж подземный				
36	36	Этаж надземный				
37	37	Этаж подземный				
38	38	Этаж надземный				
39	39	Этаж подземный				
40	40	Этаж надземный				
41	41	Этаж подземный				
42	42	Этаж надземный				
43	43	Этаж подземный				
44	44	Этаж надземный				
45	45	Этаж подземный				
46	46	Этаж надземный				
47	47	Этаж подземный				
48	48	Этаж надземный				
49	49	Этаж подземный				
50	50	Этаж надземный				
51	51	Этаж подземный				
52	52	Этаж надземный				
53	53	Этаж подземный				
54	54	Этаж надземный				
55	55	Этаж подземный				
56	56	Этаж надземный				
57	57	Этаж подземный				
58	58	Этаж надземный				
59	59	Этаж подземный				
60	60	Этаж надземный				
61	61	Этаж подземный				
62	62	Этаж надземный				
63	63	Этаж подземный				
64	64	Этаж надземный				
65	65	Этаж подземный				
66	66	Этаж надземный				
67	67	Этаж подземный				
68	68	Этаж надземный				
69	69	Этаж подземный				
70	70	Этаж надземный				
71	71	Этаж подземный				
72	72	Этаж надземный				
73	73	Этаж подземный				
74	74	Этаж надземный				
75	75	Этаж подземный				
76	76	Этаж надземный				
77	77	Этаж подземный				
78	78	Этаж надземный				
79	79	Этаж подземный				
80	80	Этаж надземный				
81	81	Этаж подземный				
82	82	Этаж надземный				
83	83	Этаж подземный				
84	84	Этаж надземный				
85	85	Этаж подземный				
86	86	Этаж надземный				
87	87	Этаж подземный				
88	88	Этаж надземный				
89	89	Этаж подземный				
90	90	Этаж надземный				
91	91	Этаж подземный				
92	92	Этаж надземный				
93	93	Этаж подземный				
94	94	Этаж надземный				
95	95	Этаж подземный				
96	96	Этаж надземный				
97	97	Этаж подземный				
98	98	Этаж надземный				
99	99	Этаж подземный				
100	100	Этаж надземный				

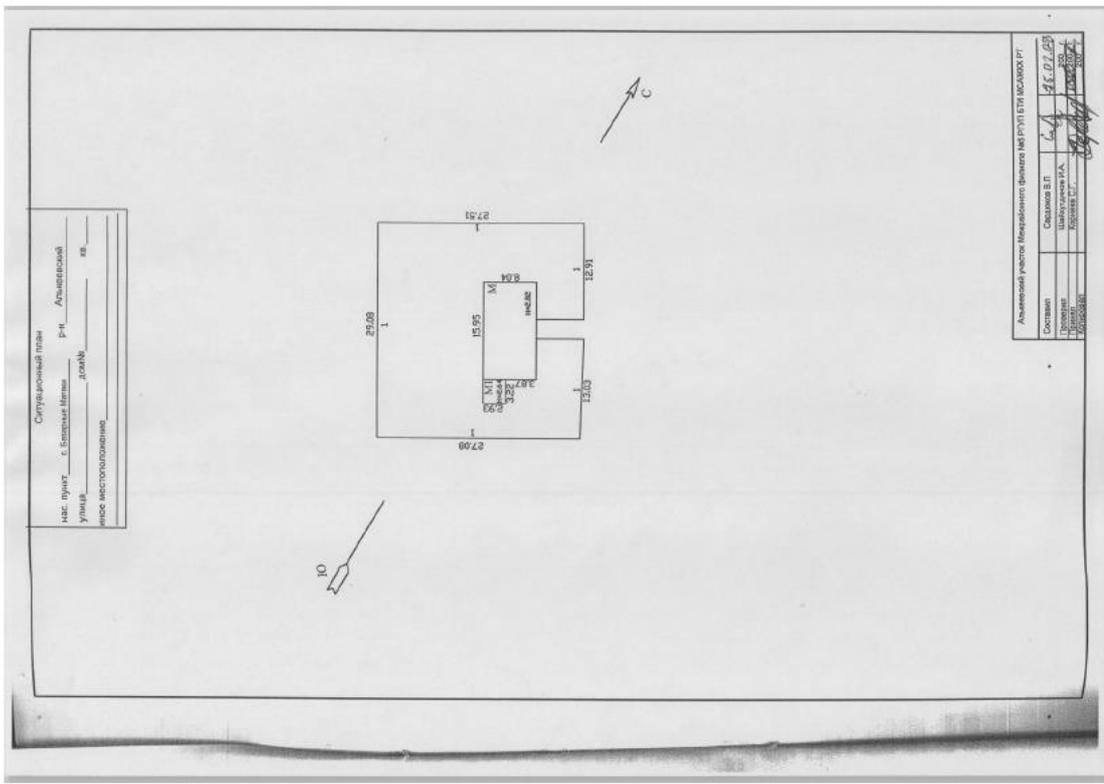
112

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

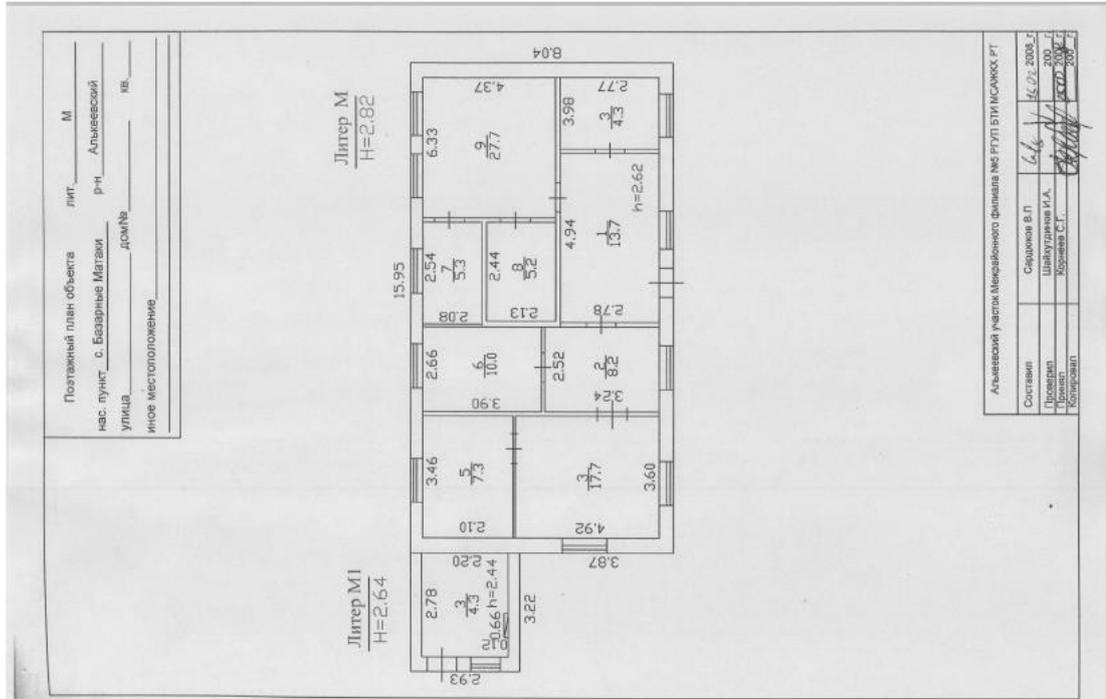
Датум: _____ М1 Год постройки: 2000 Число этажей: 1 Сборник № 1
 Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: Простая Таблица № 9а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, посредственно, плохо и т.д.)	Удельный вес по таблице	Процент износа	% износа к строению					Удельный вес в строении	
						1	2	3	4	5		6
1	Фундамент	Бетонный, ленточный	Хорошо	17	0,76	12,9	10	1,29				
2	Стены и перегородки	Кирпичные, т.д. 28 см	Хорошо	26	0,76	10,8	13	2,97				
3	Полы	Деревянные, ступенчатые	Хорошо	7	1	7	15	1,05				
4	Крыша	Плиф по лагам	Хорошо	9	1	9	15	1,35				
5	Двери	Цветаковые по лабиринтной основе	Хорошо	4	1	4	5	0,2				
6	Окна	Деревянные, створчатые, окрашенные	Хорошо	12	1	12	15	1,8				
7	Отделочные работы	Простые	Хорошо	8	1	8	5	0,4				
8	Системы отопления, вентиляции, кондиционирования, электротехнические устройства	Полова	Хорошо	16								
9	Прочие работы	Отделочные	Хорошо	1	1	1	15	0,15				
Итого				100	X	74	X	9,21	X			X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{12 \cdot 9,21}{100} = 11,052$ %



Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Составит: 15.03.2023 г. 2023 г. 15.03.2023 г.

Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения) по улице (перути).

№	Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения) по улице (перути)	Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения) по улице (перути)	
		№	Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения) по улице (перути)
1	Литер М1	1	1
2	Литер М	2	2
3	Литер М	3	3
4	Литер М	4	4
5	Литер М	5	5
6	Литер М	6	6
7	Литер М	7	7
8	Литер М	8	8
9	Литер М	9	9
10	Литер М	10	10
11	Литер М	11	11
12	Литер М	12	12
13	Литер М	13	13
14	Литер М	14	14
15	Литер М	15	15
16	Литер М	16	16
17	Литер М	17	17
18	Литер М	18	18
19	Литер М	19	19
20	Литер М	20	20
21	Литер М	21	21
22	Литер М	22	22
23	Литер М	23	23
24	Литер М	24	24
25	Литер М	25	25
26	Литер М	26	26
27	Литер М	27	27
28	Литер М	28	28
29	Литер М	29	29
30	Литер М	30	30
31	Литер М	31	31
32	Литер М	32	32
33	Литер М	33	33
34	Литер М	34	34
35	Литер М	35	35
36	Литер М	36	36
37	Литер М	37	37
38	Литер М	38	38
39	Литер М	39	39
40	Литер М	40	40
41	Литер М	41	41
42	Литер М	42	42
43	Литер М	43	43
44	Литер М	44	44
45	Литер М	45	45
46	Литер М	46	46
47	Литер М	47	47
48	Литер М	48	48
49	Литер М	49	49
50	Литер М	50	50
51	Литер М	51	51
52	Литер М	52	52
53	Литер М	53	53
54	Литер М	54	54
55	Литер М	55	55
56	Литер М	56	56
57	Литер М	57	57
58	Литер М	58	58
59	Литер М	59	59
60	Литер М	60	60
61	Литер М	61	61
62	Литер М	62	62
63	Литер М	63	63
64	Литер М	64	64
65	Литер М	65	65
66	Литер М	66	66
67	Литер М	67	67
68	Литер М	68	68
69	Литер М	69	69
70	Литер М	70	70
71	Литер М	71	71
72	Литер М	72	72
73	Литер М	73	73
74	Литер М	74	74
75	Литер М	75	75
76	Литер М	76	76
77	Литер М	77	77
78	Литер М	78	78
79	Литер М	79	79
80	Литер М	80	80
81	Литер М	81	81
82	Литер М	82	82
83	Литер М	83	83
84	Литер М	84	84
85	Литер М	85	85
86	Литер М	86	86
87	Литер М	87	87
88	Литер М	88	88
89	Литер М	89	89
90	Литер М	90	90
91	Литер М	91	91
92	Литер М	92	92
93	Литер М	93	93
94	Литер М	94	94
95	Литер М	95	95
96	Литер М	96	96
97	Литер М	97	97
98	Литер М	98	98
99	Литер М	99	99
100	Литер М	100	100

Республика Татарстан

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

Алькесский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край
Татарстан
Район
Алькесский
Город (др. поселение)
(422870) с. Базарные Матаи
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
Молочного блока Лит.Е.Е1.Е2.Ж

Район города
Город
Улица (перулок), № дома
(422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер	6470				
Номер в реестре					
Кадастровый номер					
А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности, с указанием кем, когда и за какой номер выдан	Долевое участие при обшей собственности	Полное имя, фамилия, имя отчество (расшифровка полей)
21.12.98 г.	СХПК "Актай"	Регистрационное удостоверение выданное Алькесским БТИ 21.12.1998 г. за № 71		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

№ документа	Площадь участка		Неэксплицируемая площадь	
	фактическая	эксплицируемая	осаженные	прочая
2	797,4			

III. Благоустройство здания (кв.м)

№ документа	Отопление			Ванна							Господ.		Лифты		
	от ТЭЦ	от грунтовой (квартальной)	от АТБ	от ТЭЦ	от грунтовой	от ТЭЦ	от ТЭЦ	от ТЭЦ	от ТЭЦ	от ТЭЦ					
2670,0	Канализация														
2670,0	Водоотвод														

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Легенда: E1 Год постройки 1985 Вид внутренней отделки Простая Таблица № 10а Сборник № 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Техническое состояние (общая, средняя, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	% износа к % износа в здании	% износа к % износа в здании	% износа к % износа в здании
1	Фундаменты	6	0,76	Местами трещины, выбоины	6	0,76	4,6	30	1,34
2	Стены и их отделка	25	0,76	Местами трещины	25	0,76	10	30	5,7
3	Чердачные межэтажные перекрытия	10	1	Хорошее	10	1	10	20	2
4	Крыша	7	1	Местами отставание листов, трещины	7	1	7	30	2,1
5	Полы	8	1	Местами трещины, выбоины	8	1	8	25	2
6	Оконные дверные проемы	8	1	Хорошее	8	1	8	30	2,4
7	Внутренние перегородки	7	1	Хорошее	7	1	7	20	1,4
8	Сквозные и межкомнатные перегородки	23	0,97	Хорошее	23	0,97	27	25	6,75
9	Итого	100	100	Местами трещины, выбоины	100	100	92	35	24

Прогноз износа, присвоенный в 100 по формуле: 26 %

Средняя оценка: 26

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Легенда: E Год постройки 1985 Вид внутренней отделки Простая Таблица № 2 Сборник № 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Техническое состояние (общая, средняя, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	% износа к % износа в здании	% износа к % износа в здании	% износа к % износа в здании
1	Фундаменты	8	1	Местами трещины, выбоины	8	1	8	30	2,4
2	Стены и их отделка	24	1	Местами гниль	24	1	24	35	8,4
3	Чердачные межэтажные перекрытия	15	1	Местами трещины, выбоины	15	1	15	25	3,75
4	Крыша	13	1	Местами отставание листов, трещины	13	1	13	35	4,55
5	Полы	12	1	Хорошее	12	1	12	20	2,4
6	Оконные дверные проемы	12	1	Хорошее	12	1	12	25	3
7	Внутренние перегородки	1	1	Хорошее	1	1	1	15	0,15
8	Сквозные и межкомнатные перегородки	7	1	Хорошее	7	1	7	20	1,4
9	Итого	100	100	Местами трещины, выбоины	100	100	92	30	24

Прогноз износа, присвоенный в 100 по формуле: 26 %

Средняя оценка: 26

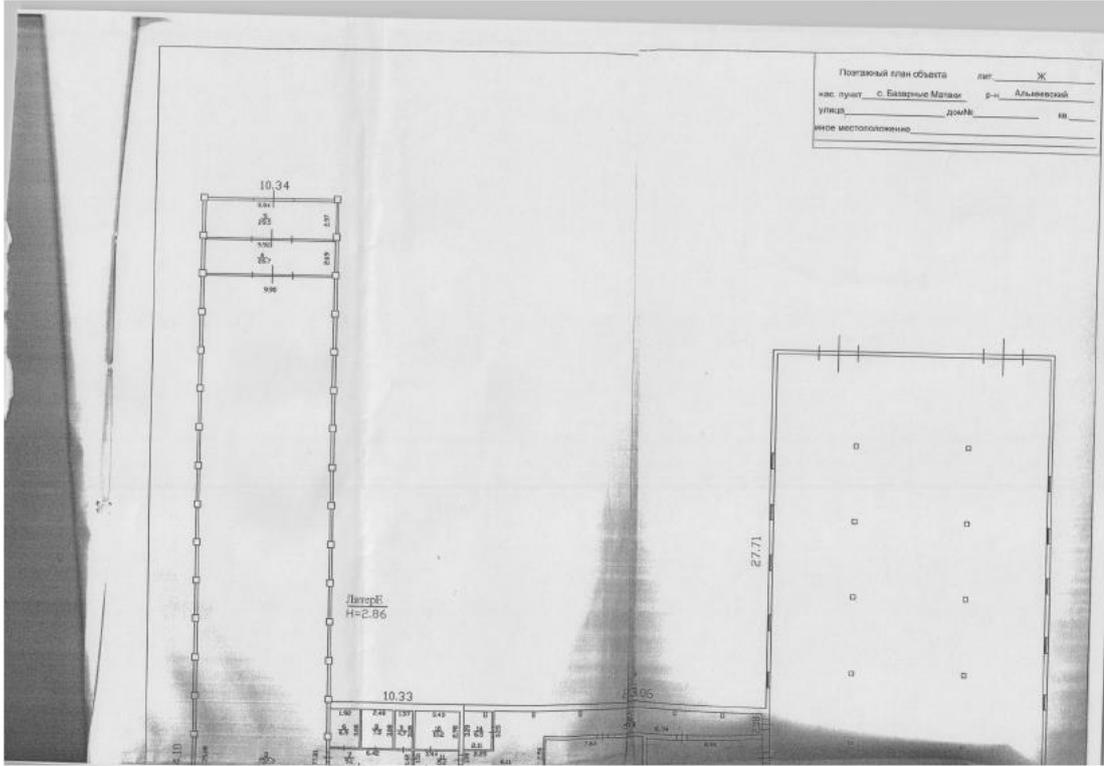
Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ 02 от 2023 г.

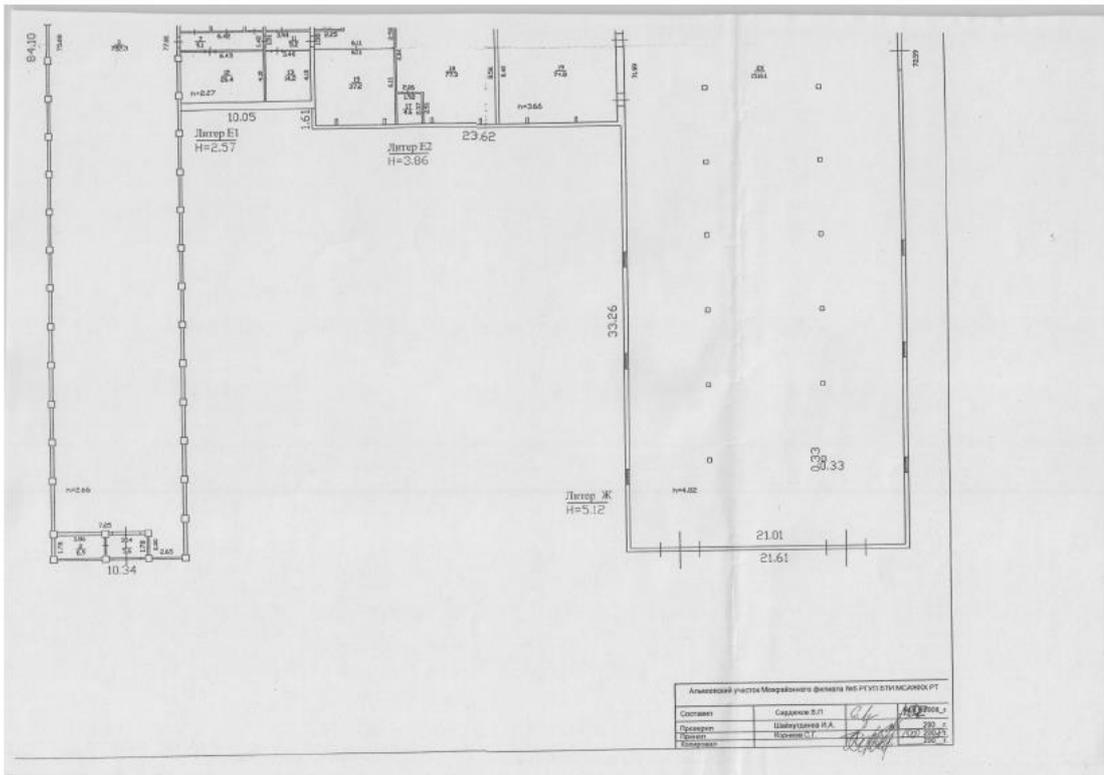
Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)

№	Этаж	№ помещения	Наименование помещения	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Средняя рыночная стоимость на кв. м, руб.	Средняя рыночная стоимость на куб. м, руб.	Итого рыночная стоимость, руб.	Дата оценки	Подпись оценщика	Подпись заказчика	Подпись представителя заказчика	Характеристики помещений																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
													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	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987
1	1	101	Помещение №101	100	1000	100000	10000	10000000	2023.01.01	Иванов И.И.	Петров П.П.	Сидоров С.С.	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	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

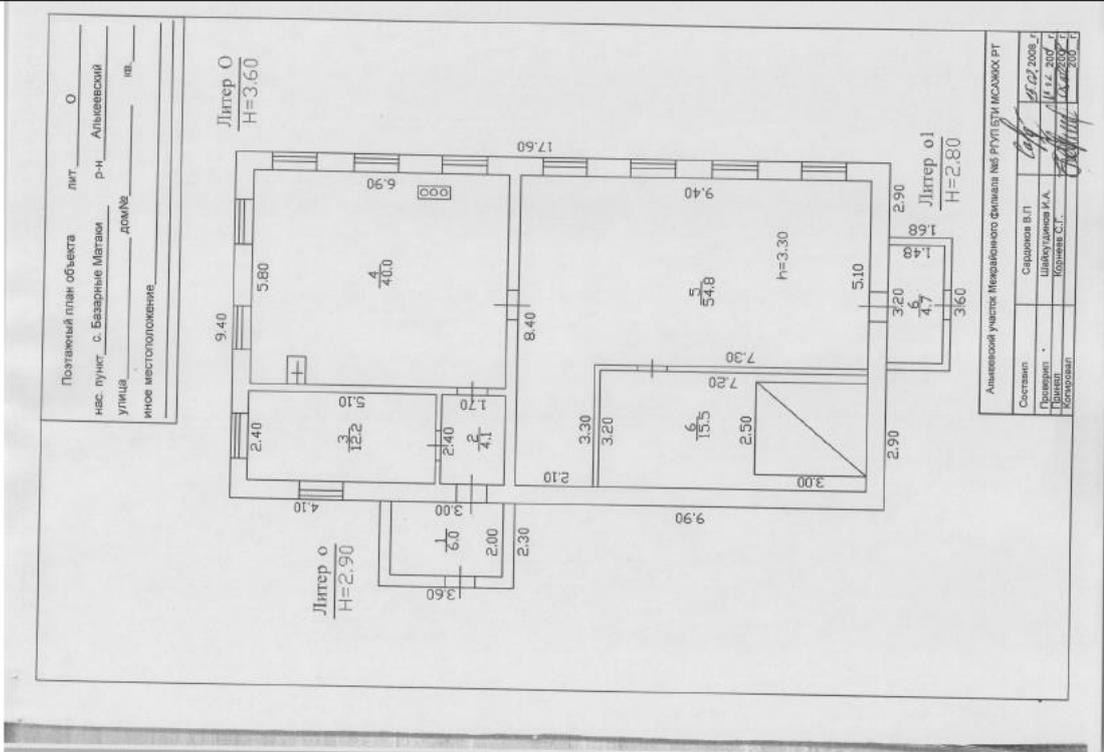


136



137

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



№ 02 200.2
19.02.2008

19.02.2008

Литер 0

№	Площадь помещений (нежилые помещения) по улице (перулу)		№	Площадь помещений (жилые помещения) по улице (перулу)	
	по плану	по факту		по плану	по факту
1	100,00	100,00	1	100,00	100,00
2	12,20	12,20	2	12,20	12,20
3	4,10	4,10	3	4,10	4,10
4	3,30	3,30	4	3,30	3,30
5	40,00	40,00	5	40,00	40,00
6	54,40	54,40	6	54,40	54,40
7	15,50	15,50	7	15,50	15,50
8	4,70	4,70	8	4,70	4,70
9	15,50	15,50	9	15,50	15,50
10	3,30	3,30	10	3,30	3,30
11	54,40	54,40	11	54,40	54,40
12	12,20	12,20	12	12,20	12,20
13	4,10	4,10	13	4,10	4,10
14	3,30	3,30	14	3,30	3,30
15	40,00	40,00	15	40,00	40,00
16	54,40	54,40	16	54,40	54,40
17	15,50	15,50	17	15,50	15,50
18	4,70	4,70	18	4,70	4,70
19	15,50	15,50	19	15,50	15,50
20	3,30	3,30	20	3,30	3,30
21	54,40	54,40	21	54,40	54,40
22	12,20	12,20	22	12,20	12,20
23	4,10	4,10	23	4,10	4,10
24	3,30	3,30	24	3,30	3,30
25	40,00	40,00	25	40,00	40,00
26	54,40	54,40	26	54,40	54,40
27	15,50	15,50	27	15,50	15,50
28	4,70	4,70	28	4,70	4,70
29	15,50	15,50	29	15,50	15,50
30	3,30	3,30	30	3,30	3,30
31	54,40	54,40	31	54,40	54,40
32	12,20	12,20	32	12,20	12,20
33	4,10	4,10	33	4,10	4,10
34	3,30	3,30	34	3,30	3,30
35	40,00	40,00	35	40,00	40,00
36	54,40	54,40	36	54,40	54,40
37	15,50	15,50	37	15,50	15,50
38	4,70	4,70	38	4,70	4,70
39	15,50	15,50	39	15,50	15,50
40	3,30	3,30	40	3,30	3,30
41	54,40	54,40	41	54,40	54,40
42	12,20	12,20	42	12,20	12,20
43	4,10	4,10	43	4,10	4,10
44	3,30	3,30	44	3,30	3,30
45	40,00	40,00	45	40,00	40,00
46	54,40	54,40	46	54,40	54,40
47	15,50	15,50	47	15,50	15,50
48	4,70	4,70	48	4,70	4,70
49	15,50	15,50	49	15,50	15,50
50	3,30	3,30	50	3,30	3,30
51	54,40	54,40	51	54,40	54,40
52	12,20	12,20	52	12,20	12,20
53	4,10	4,10	53	4,10	4,10
54	3,30	3,30	54	3,30	3,30
55	40,00	40,00	55	40,00	40,00
56	54,40	54,40	56	54,40	54,40
57	15,50	15,50	57	15,50	15,50
58	4,70	4,70	58	4,70	4,70
59	15,50	15,50	59	15,50	15,50
60	3,30	3,30	60	3,30	3,30
61	54,40	54,40	61	54,40	54,40
62	12,20	12,20	62	12,20	12,20
63	4,10	4,10	63	4,10	4,10
64	3,30	3,30	64	3,30	3,30
65	40,00	40,00	65	40,00	40,00
66	54,40	54,40	66	54,40	54,40
67	15,50	15,50	67	15,50	15,50
68	4,70	4,70	68	4,70	4,70
69	15,50	15,50	69	15,50	15,50
70	3,30	3,30	70	3,30	3,30
71	54,40	54,40	71	54,40	54,40
72	12,20	12,20	72	12,20	12,20
73	4,10	4,10	73	4,10	4,10
74	3,30	3,30	74	3,30	3,30
75	40,00	40,00	75	40,00	40,00
76	54,40	54,40	76	54,40	54,40
77	15,50	15,50	77	15,50	15,50
78	4,70	4,70	78	4,70	4,70
79	15,50	15,50	79	15,50	15,50
80	3,30	3,30	80	3,30	3,30
81	54,40	54,40	81	54,40	54,40
82	12,20	12,20	82	12,20	12,20
83	4,10	4,10	83	4,10	4,10
84	3,30	3,30	84	3,30	3,30
85	40,00	40,00	85	40,00	40,00
86	54,40	54,40	86	54,40	54,40
87	15,50	15,50	87	15,50	15,50
88	4,70	4,70	88	4,70	4,70
89	15,50	15,50	89	15,50	15,50
90	3,30	3,30	90	3,30	3,30
91	54,40	54,40	91	54,40	54,40
92	12,20	12,20	92	12,20	12,20
93	4,10	4,10	93	4,10	4,10
94	3,30	3,30	94	3,30	3,30
95	40,00	40,00	95	40,00	40,00
96	54,40	54,40	96	54,40	54,40
97	15,50	15,50	97	15,50	15,50
98	4,70	4,70	98	4,70	4,70
99	15,50	15,50	99	15,50	15,50
100	3,30	3,30	100	3,30	3,30

Республика Татарстан
Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан
Альковский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край
Район Альковский
Город (др. поселение) (422870) с. Базарные Матаи
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на здание Л/г.Н.Н.1.Н2.Н3

Район города (422870) с. Базарные Матаи
Город Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	892				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д
					Е

" 15 " февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)
Паспорт составлен по состоянию на

I. Регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какой номер выданы	Виды объектов недвижимости	Наименование, площадь земельного участка (расшифровка полных)
21.12.98 г. (СХПК "Актый")		Регистрационное удостоверение выдано Алькеевским БТИ 21.12.1998 г. № 64		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

№ документа	Площадь участка	Неэксплоатационная площадь		
		застроенная	описанная	прочая
1 256,4				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Возраст	Капитальные	Отопление					Лифты	Эксплуатационная стоимость
		от ТЭЦ	от пропановой котельной	от АГВ	от иного	1107,6		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: H1 Год постройки: 1976 Вид внутренней отделки: Простая Таблица №: 1 Сборник №: 1

Группа капитальности: III Число этажей: 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по отношению к общему объему	Удельный вес по отношению к общей площади	Удельный вес по отношению к общей стоимости	Процент износа		Итого	%
							по площади	по стоимости		
1	Фундаменты	Бетонный, железобетонный	Местами трещины, осыпания	8	0,56	4,5	60	2,7		
2	а) стены и их перегородки б) перегородки	Кирпичные т.0,40 м	Местами трещины	34	0,56	19	55	10,45		
3	Чердачные межэтажные перекрытия	Деревянные	Местами прогнила, жоры	10	1	10	40	4		
4	Крыша	Шифер по обрешетке	Местами оставшиеся листья, трещины	8	1	8	50	4		
5	Полы	Цементные по лабирной основе	Местами трещины, выбоины	7	1	7	40	2,8		
6	Оконные деревянные преграды	Двойные, глухие металлические	Коробление переплета	8	1	8	45	3,6		
7	Отделочные работы	Мозаика штукатурка, оштукатуренные	Местами трещины	4	1	4	40	1,6		
8	Санитарные и электротехнические устройства	Санитарные и электротехнические устройства		11						
9	Прочие работы	Отштукатуренные	Местами трещины, выбоины	3	1	3	60	1,8		
				Итого	100	X	64	X	31	X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{31}{64} \times 100 = 49\%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

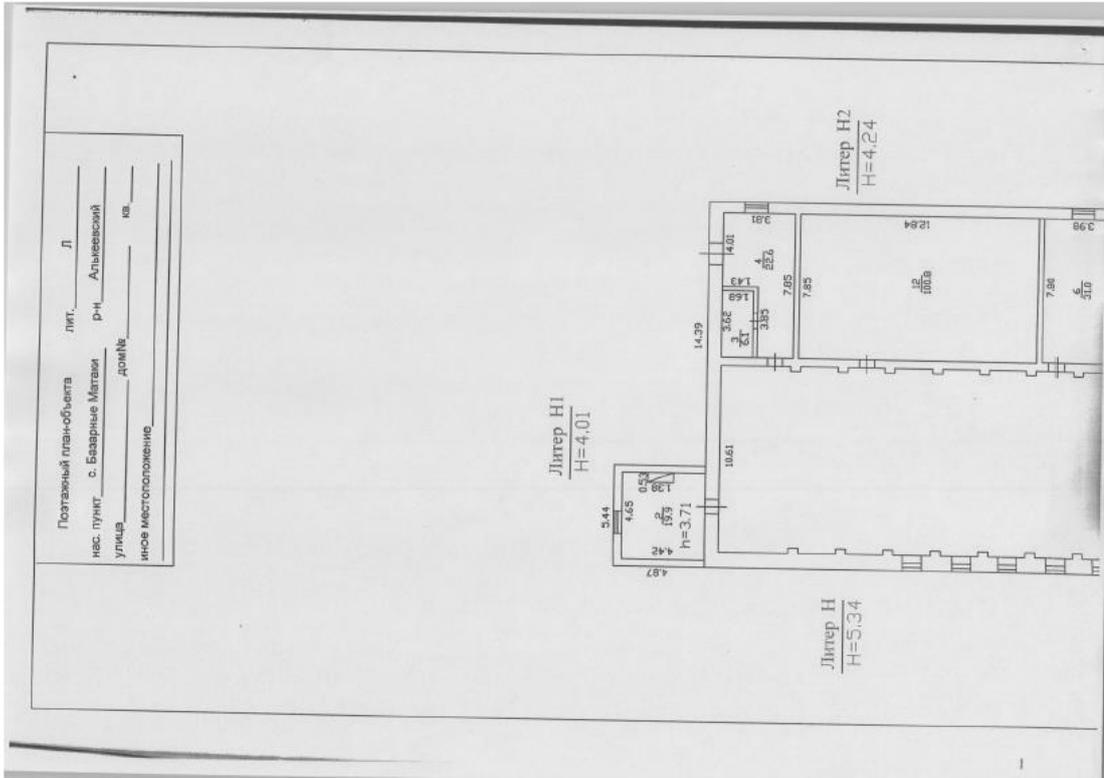
Литера: H2 Год постройки: 1976 Вид внутренней отделки: Простая Таблица №: 36 Сборник №: 1

Группа капитальности: III Число этажей: 1

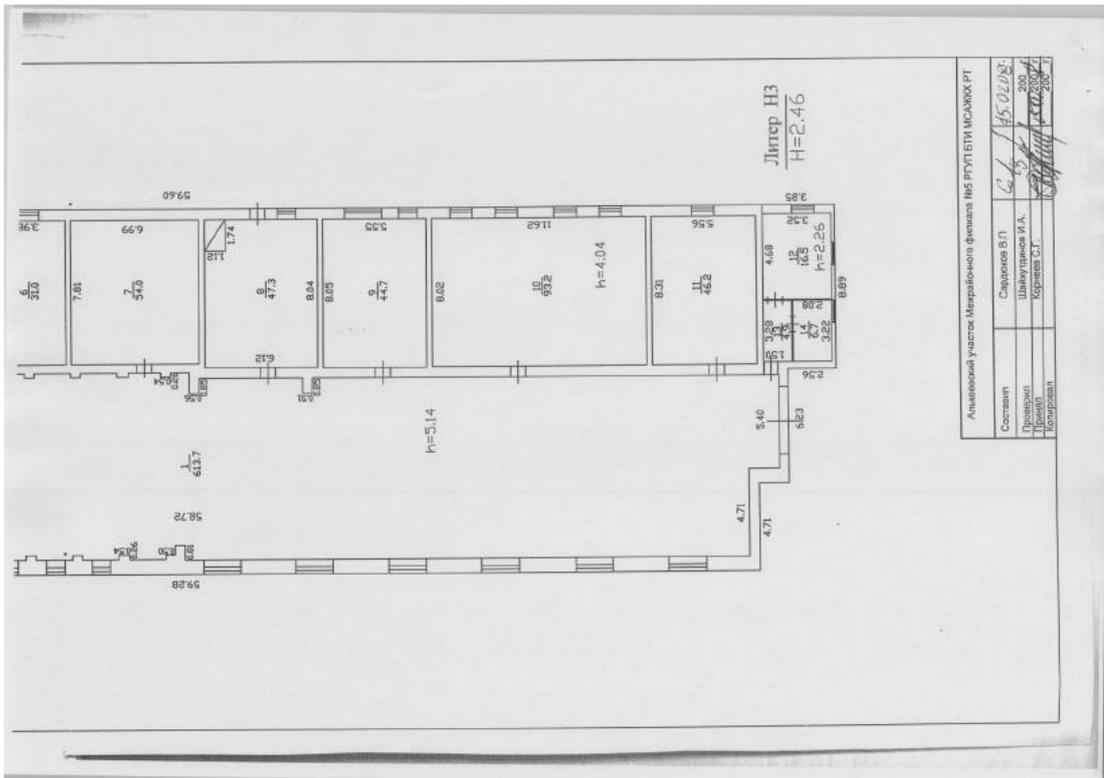
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по отношению к общему объему	Удельный вес по отношению к общей площади	Удельный вес по отношению к общей стоимости	Процент износа		Итого	%
							по площади	по стоимости		
1	Фундаменты	Бетонный, железобетонный	Местами трещины, осыпания	8	0,56	4,5	60	2,7		
2	а) стены и их перегородки б) перегородки	Кирпичные т.0,40 м	Местами трещины	34	0,56	19	55	10,45		
3	Чердачные межэтажные перекрытия	Деревянные	Местами прогнила, жоры	10	1	10	40	4		
4	Крыша	Шифер по обрешетке	Местами оставшиеся листья, трещины	8	1	8	50	4		
5	Полы	Цементные по лабирной основе	Местами трещины, выбоины	7	1	7	40	2,8		
6	Оконные деревянные преграды	Двойные, глухие металлические	Коробление переплета	8	1	8	45	3,6		
7	Отделочные работы	Мозаика штукатурка, оштукатуренные	Местами трещины	4	1	4	40	1,6		
8	Санитарные и электротехнические устройства	Санитарные и электротехнические устройства		11						
9	Прочие работы	Отштукатуренные	Местами трещины, выбоины	3	1	3	60	1,8		
				Итого	100	X	64	X	31	X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{31}{64} \times 100 = 49\%$

Отчет №ПИФ-003/02-2023
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



157



158

Отчет №ПДФ-003/02-2023
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Составляющие

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость	Итого
1	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
2	Копирная бумага	л	100	100	100
3	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
4	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
5	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
6	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
7	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
8	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
9	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
10	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
11	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
12	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
13	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
14	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
15	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
16	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
17	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
18	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
19	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
20	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
21	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
22	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
23	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
24	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
25	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
26	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
27	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
28	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
29	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
30	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
31	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
32	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
33	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
34	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
35	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
36	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
37	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
38	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
39	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
40	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
41	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
42	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
43	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
44	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
45	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
46	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
47	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
48	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
49	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
50	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
51	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
52	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
53	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
54	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
55	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
56	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
57	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
58	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
59	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
60	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
61	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
62	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
63	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
64	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
65	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
66	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
67	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
68	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
69	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
70	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
71	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
72	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
73	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
74	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
75	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
76	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
77	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
78	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
79	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
80	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
81	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
82	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
83	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
84	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
85	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
86	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
87	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
88	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
89	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
90	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
91	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
92	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
93	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
94	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
95	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
96	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
97	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
98	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
99	Листовой металл	кг	1000	1000	1000
100	Листовой металл	кг	1000	1000	1000

159

Республика Татарстан
 Государственное учреждение «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан
 Адрес: Республика Татарстан, г. Алабуга, ул. Мухоморова, д. 105
 Контакт: (8172) 42-28-70

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на здание Склад ЛигВ

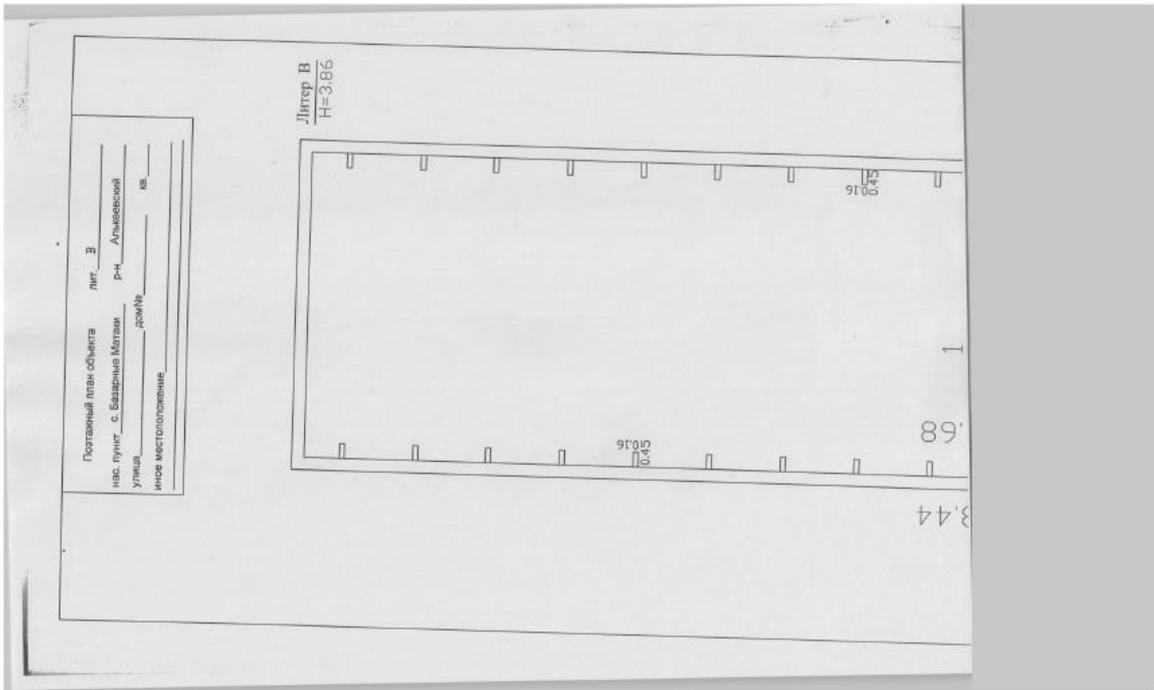
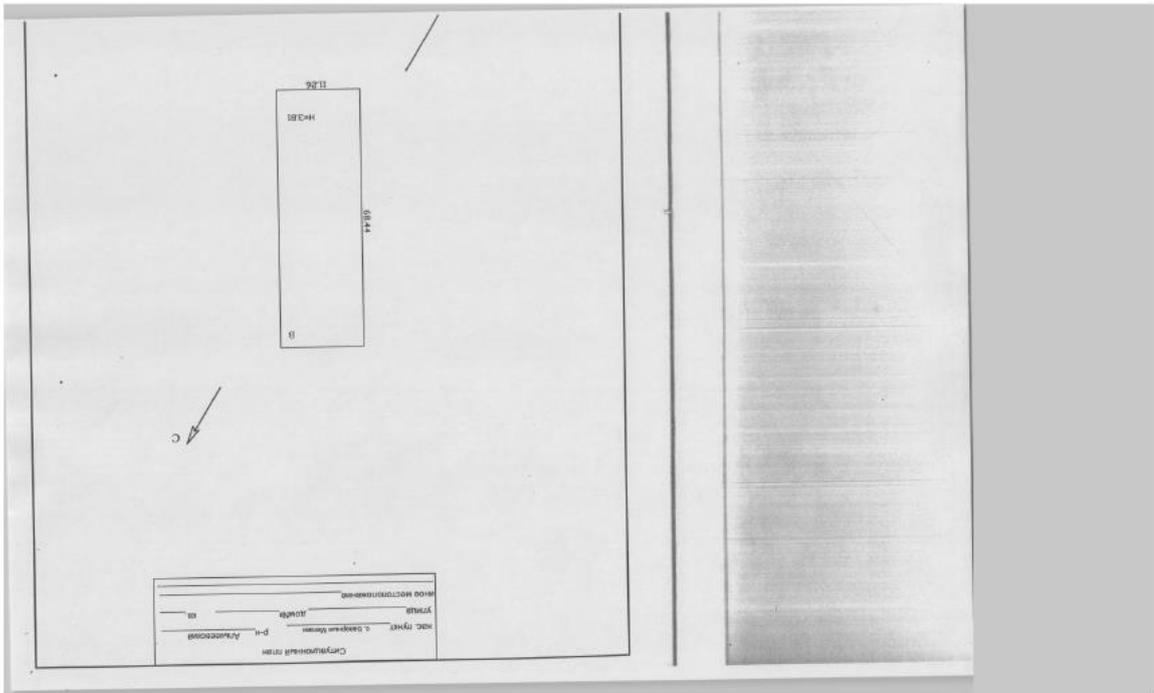
Объект, регион, край: Татарстан
 Район: Алабугинский
 Город (д/п, поселение): 422870 с. Блазарье Матар
 Район города:

Район города: Алабуга
 Город: 422870 с. Блазарье Матар
 Улица (перулок), № дома:

Инвентарный номер	6474
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 15 февраля 2008 г.
 (Масштаб: для областного уровня)

161



IV. Общие сведения

наименование: Арочный склад
 по назначению: по назначению
 количество мест (площадь):
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

Особые отметки

аресты и запрещения: _____
 наличие соответствующих документов: _____
 наличие разрешений на строительство: _____
 наличие проектно-сметной документации: _____
 акт-выода в эксплуатацию: _____

Сведения о балансовой стоимости не предоставляются

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
I	2		4	5	6
И	Арочный склад	((3,14 x 6,51x6,51):2)x70,06	912,9		4662

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Ген. застройщик: _____, часть здания: _____, этаж: _____, Сборник № 26
 Вид внутренней отделки: _____, простоя: _____, Таблица № 54

Элементы конструкции	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по площади, %	Удельный вес по объему, %	Удельный вес по стоимости, %	Текущий износ в %		
						в строении	в здании	в строении и здании
Фундаменты	Бетон, ленточный	трещины	14	1	14	70	9,1	
Стены и их отделка	Кирпичные	трещины в швах	16	1	16	70	11,2	
Перекрытия	деревянные	высокое поражение древесными грибами	11	1	11	70	7,7	
Полы	бетонные	старость в отдельных местах	13					
Крыша			13	1	13	70	9,1	
Внутренние перегородки			7					
Внешние перегородки			1					
Столбы			4					
Столбы в районе			3					
Санитарные и электротехнические устройства								
Итого			100	X	54	X	38	X

Прцент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{70}{54} \times 54 = 70$ %

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № <u>Раздела 2</u> Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадатровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-461</u>	
Кадатровый номер: <u>16:24:050601-618</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных пасов - Владельцы инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Патяни" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. № 16-16-26/044/2012-543 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевской р-н, пос. Зеленый Бор, к/д № 16-24/000000-0-819, баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29, 2 кв. м, л/н № 17332/8, л/т. Б
	дата государственной регистрации: 11.02.2013
	номер государственной регистрации: 16-16-26/044/2012-543
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 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: 5077746937426
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Инigmatуллина Р. Б.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № <u>Раздела 1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадатровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-463</u>	
Кадатровый номер: <u>16:24:050601-697</u>	
Номер кадастрового квартала:	16.24.050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/5; Кадатровый номер: 16-24-000000-0-812
Адрес:	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый Бор
Площадь, м²:	89,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Дачный дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2000
Кадастровая стоимость, руб.:	306979,04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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 заполнения раздела 4 отсутствуют
Получатель выписки:	Акбас Кайрат Нурмагитович, от имени предоставляемого по доверенности. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Инigmatуллина Р. Б.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Хватие	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-463	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:24:050601:697
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалиши" под управлением ООО "Управляющая компания "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, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-538 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, кад. № 16:24:000000:0:812, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2 - этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв. № 17332/5, лит. А5, А11, А12, а5
дата государственной регистрации:	11.02.2013
номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-538
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 771680524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Нигматуллина Р. Б.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Хватие	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-460	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:24:050601:617
Номер кадастрового квартала:	16:24:260201
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/2, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:811
Адрес:	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д. б/н
Площадь, м²:	198,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Дачный дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	1350338,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:260201:599
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:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Акбаев Кабират Каримович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Нигматуллина Р. Б.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____ Раздела 2		Всего листов раздела 2 : _____	
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-460		Всего разделов _____	
Кадастровый номер _____		16:24-050601:617	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шадэни" 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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на основании данных лицевых счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-539 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.60, кад.№ 16-24-00000-0-811, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198, 6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2
дата государственной регистрации:	11.02.2013
номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-539
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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: 5077246957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____

Нигматуллина Р. Б.



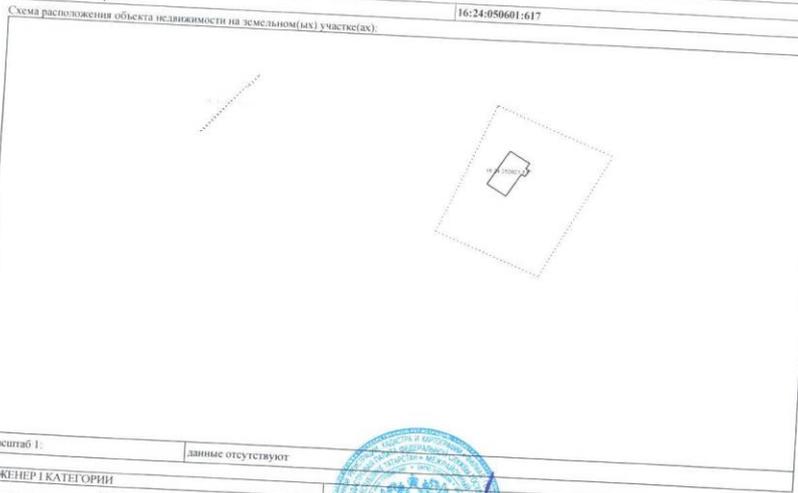
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № _____ Раздела 4		Всего листов раздела 4 : _____	
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-460		Всего разделов _____	
Кадастровый номер _____		16:24-050601:617	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1: _____

данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____

Нигматуллина Р. Б.



Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа 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 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявление	
Лист № <u>07.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-464</u>	16:24:050601:706
Номер кадастрового квартала:	16:24:050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/3, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:816
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, пос. Зеленый Бор, д.6/н
Площадь, м²:	277,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Дачный дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	1619245,80
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Акбей Каират Нурматович, ОГДМНН, через законное по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Нигматулина Р. Б.



ГАБ ДРАХМАНОВ А. Ф.

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

Заявление	
Лист № <u>07.08.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-464</u>	16:24:050601:706
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных пасов - Владельцы инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шавитин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-542 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый Бор, д.6/н, кал. № 16:24:000000:0:816, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 - этаж (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв. № 17332/3, лит. АЗ
4.1.1. дата государственной регистрации:	11.02.2013
4.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-542
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Нигматулина Р. Б.



ГАБ ДРАХМАНОВ А. Ф.

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 4

Описание места расположения объекта недвижимости

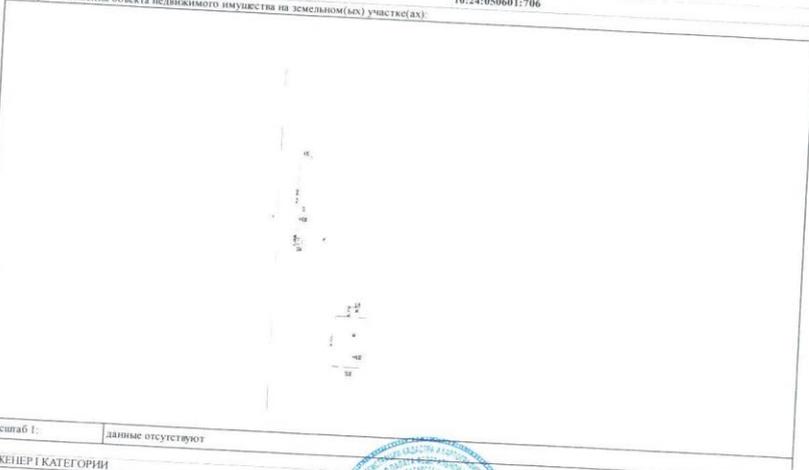
Звание: _____

Лист № _____ Раздела 4 _____ Всего листов раздела 4: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-464

Кадастровый номер: _____

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): 16:24:050601:706



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____

Нигматуллина Р. Б.



ГАБДРАХМАНОВ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации и права)

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание: _____

Лист № _____ Раздела 1 _____ Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-465

Кадастровый номер: _____

16:24:050601:704

Номер кадастрового квартала:	16.24.050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/4, Кадастровый номер: 16.24.000000.0.814
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, пос. Зеленый Бор, д.6/а
Площадь, м²:	167,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Дачный дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	977966,11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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 выписки раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Аббас Кайрат Нурмагомедов, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестИвестКапитал"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____

Нигматуллина Р. Б.



ГАБДРАХМАНОВ

Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		№№ объектов недвижимости
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-465	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:24:050601:704
1. Владелец (правообладатель):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Пазинки" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-535 от 11.02.2013	
3. Документы-основания	3.1. Сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Дашлежский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н, кад.№ 16:24:000000:0:814, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4, а4	
дата государственной регистрации:	11.02.2013	
4.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-535	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 от 02.10.2008	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		
		Нигматуллина Р. Б.



А.Б. ДРАХМАНОВА, ф

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

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

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		№№ объектов недвижимости
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-466	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:24:050601:705
Номер кадастрового квартала:	16:24:050601	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/1, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:809	
Адрес:	Республика Татарстан, Дашлежский муниципальный район и. Зеленый бор, дачный дом б/н	
Площадь, м²:	246,1	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	ДАЧНЫЙ ДОМ	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2000	
Кадастровая стоимость, руб.:	845050,80	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
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:	Особые примечания: Общ. площ. увел. на 2,8 м² за счет фактич. уточн. размеров, жилая площадь увел. на 68,7 м² за счет изменения назнач. помещений. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Акбав Кайрат Нурмидович, гражданин, представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		
		Нигматуллина Р. Б.



Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2

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

Знание	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-466	Всего разделов _____
Кадастровый номер: _____	16:24:050601:705
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Зарытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Шадливи" под управлением ООО "Управляющая компания "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 в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-541 от 11.02.2013
3. Документы-основания	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, дачный дом б/н, кад. № 16:24:000000:0:809, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3-этажный, общая площадь 246, 1 кв.м, инв. № 17332/1, лит. А1, А8, А9, А10, а1
4.1.1. дата государственной регистрации:	11.02.2013
4.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-541
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426.
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	
Ингулдулина Р. Б.	



Раздел 1

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-462	Всего разделов _____
Кадастровый номер: _____	16:24:050601:702
Номер кадастрового квартала:	16:24:050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/6, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:810
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район пос. Зеленый бор, б/н
Площадь, м²:	132,1
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой Дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	509612,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Особые примечания: Общ. площ. уменьш. на 4,4 м² за счет фактич. уточнения размеров помещений, жилая площадь увелич. на 32,4 м² за счет изменения назначения помещений. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ахмед Кайрат Нурмагалдыев, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	
Ингулдулина Р. Б.	



Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		№ 16-0-1-216/4102/2018-462		16:24-050601:702	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	16:24-050601:702		
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-462				
Кадастровый номер:	16:24-050601:702				
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалгам" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-544 от 11.02.2013				
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый Бор, б/н, кад. № 16:24-000000:0:810, Жилой дом, назначение жилое, 2 - этажной, общая площадь 132,1 кв. м, инв. № 17332/6, лит. А6, А13				
Дата государственной регистрации:	11.02.2013				
Номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-544				
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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: 5077746957426				
Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008				
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют				
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют				
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ					
					Нигматуллина Р. Б. <small>(подпись)</small>



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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

(полное наименование органа регистрации прав)

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

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		№ 16-0-1-216/4102/2018-459		16:24-050601:620	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	16:24-050601:620		
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-459				
Кадастровый номер:	16:24-050601:620				
Номер кадастрового квартала:	16:24-050601				
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17332/7, Кадастровый номер: 16:24-000000:0:813				
Адрес:	Татарстан респ, р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино				
Площадь, м²:	27,1				
Назначение:	Жилой дом				
Наименование:	Жилой Дом				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют				
Год завершения строительства:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	180832,07				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют				
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 заполнения раздела 4 отсутствуют.				
Получатель выписки:	Акбас Каират Нурыматович, от имени предоставляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"				
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ					
					Нигматуллина Р. Б. <small>(подпись)</small>



Отчет №ПДФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-459		Кадастровый номер: 16-24-050601:620		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шатлани" под управлением ООО "Управляющая компания "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-дело владельцев счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-дело владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-536 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый, площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7
дата государственной регистрации:	11.02.2013
номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-536
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____ Нигматуллина Р. Б.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-458		Кадастровый номер: 16-24-050601:619		

Номер кадастрового квартала:	16-24-050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/9, Кадастровый номер: 16-24-000000-0-818
Адрес:	Татарстан респ, р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино
Площадь, м²:	62,1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание летней кухни
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1998
Кадастровая стоимость, руб.:	121777,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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 заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Акбаев Каират Нурмагомич, статус: председатель этого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____ Нигматуллина Р. Б.

Отчет №ПИФ-003/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-458			
Кадастровый номер:		16:24-050601:619		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпи" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных аналогов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-540 от 11.02.2013
3	Документы-основания:	3.1	сведения не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1	вид		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый площадь 62, 1 кв.м, инв.№ 17332/9, лит. Г2
	дата государственной регистрации:		11.02.2013
	номер государственной регистрации:		16-16-26/044/2012-540
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 02.10.2008
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

Нигматуллина Р. Б.

