

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

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

/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»,

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

# ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство  
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 06.12.2023г.

Дата составления отчета: 06.12.2023 г.

Отчёт №1828-ОН

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>9</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ....</b>	<b>12</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ....</b>	<b>13</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. ....</b>	<b>14</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>	<b>19</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
<b>9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>45</b>
<b>9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....</b>	<b>45</b>
<b>9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>45</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>66</b>
<b>11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>67</b>
<b>12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>68</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....</b>	<b>70</b>

**Уважаемый Ильяс Зуфарович!**

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 29.11.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

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

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

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.12.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 18 759 480 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 840 333,33 (ДВА МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ СОРОК ТЫСЯЧ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЯ НДС:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 201 666,67	2 840 333,33	<b>17 042 000</b>
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 717 480,00	0,00	<b>1 717 480</b>
<b>Итого стоимость, руб.</b>			15 919 146,67	2 840 333,33	<b>18 759 480</b>

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

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

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



**Карасёв Д.А.**



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик		1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.			
Собственник объекта оценки		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шаляпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»			
Основание проведения оценки		Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 29.11.2023г.			
Вид определяемой стоимости		Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н			
Цель оценки		Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»			
Предполагаемое использование результатов оценки		1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 06.12.2023г. ; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.			
Правоподтверждающие документы		Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту			
Дата оценки		06.12.2023 г.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	Не применялся	17 042 000	Не применялся
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью	500	Не применялся	1 717 480	Не применялся

	500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.				
<b>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 18 759 480 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 840 333,33 (ДВА МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ СОРОК ТЫСЯЧ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЯ НДС, В СОСТАВЕ:</b>					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 201 666,67	2 840 333,33	<b>17 042 000</b>
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 717 480,00	0,00	<b>1 717 480</b>
<b>Итого стоимость, руб.</b>			15 919 146,67	2 840 333,33	<b>18 759 480</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года**

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

<b>Объекты оценки, включая права на объект оценки</b>	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.
<b>Права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
<b>Предпосылки стоимости</b>	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 06.12.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
<b>Дата оценки</b>	06.12.2023г.
<b>Специальные допущения</b>	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
<b>Иные существенные допущения</b>	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной

	<p>величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
<b>Ограничения оценки</b>	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;</b>	<p>На бумажном носителе.</p>
<b>Прочая информация</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<b>Срок проведения оценки</b>	<p>7 рабочих дней</p>
<b>Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя</b>	<p>Стоимость работ: конфиденциальная информация, НДС не облагается..</p>

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

Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

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

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
<b>Оценщик</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023646-1 от 02.07.2021г. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», Срок действия до 02.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	<a href="mailto:karassev-ne@yandex.ru">karassev-ne@yandex.ru</a>
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

### Перечень источников внешней информации

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

### Перечень нормативных актов

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

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

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



## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

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

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

## **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

Оценка проводилась в соответствии с:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:**

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

**Подходы к оценке:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Риск невыполнения обязательств** – риск того, что предприятие не выполнит

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

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

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

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

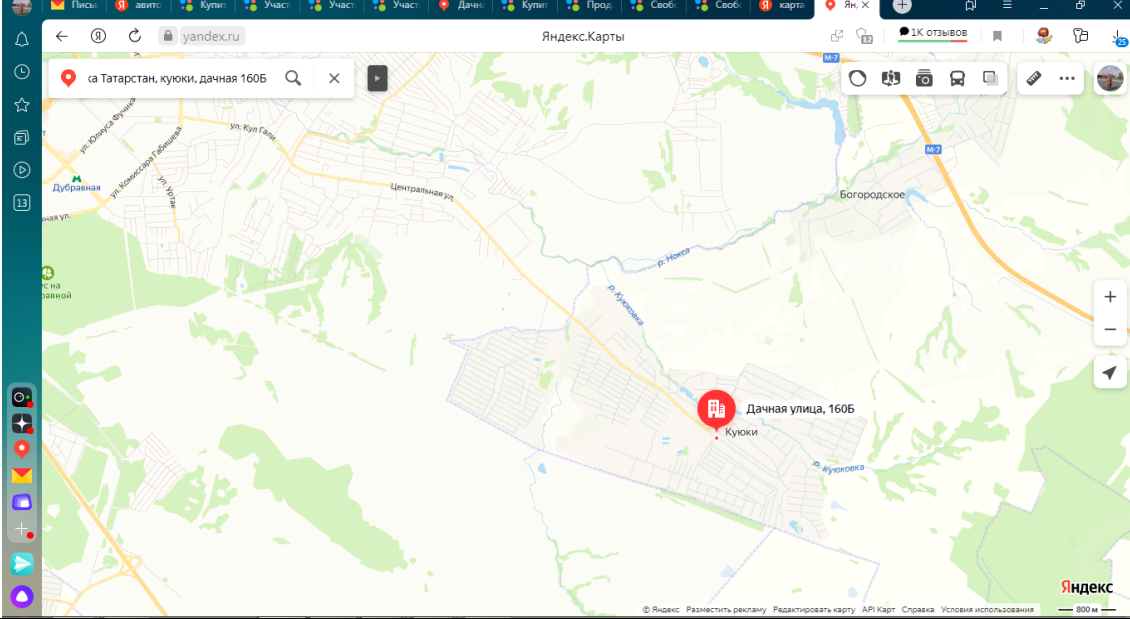
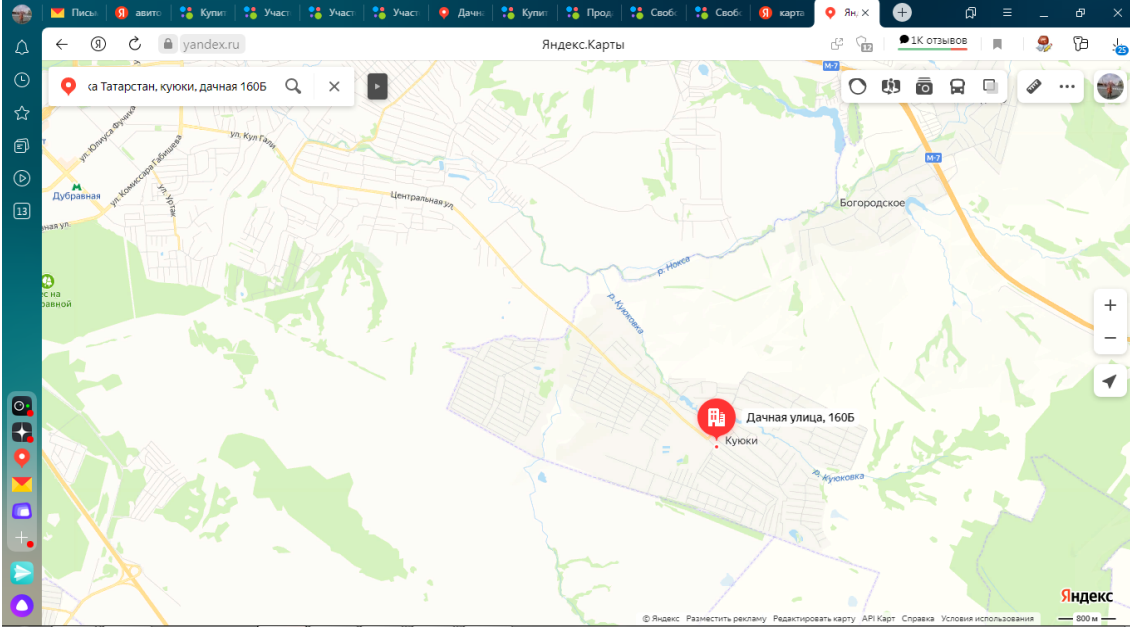
**Единица учета** – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин». В состав оцениваемых объектов включены 1 земельный участок и 1 отдельно стоящее здание.

Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.

№ п/п	Адрес	Местоположение
1	422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, 16:33:140304:316	

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Россия<sup>1</sup> занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

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

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

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике,

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



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

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный 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 количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. 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. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

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 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, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение 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 внутривластных 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, находящихся 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. 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 показатели<sup>2</sup>

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц   745.047 USD/мес	май 2023
Торговый баланс	8411 USD млн.   8.411 млрд. USD	июн. 2023
Текущий баланс	8600 USD млн.   8.6 млрд. USD	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн.   589.966 млрд. USD	июл. 2023
Государственный долг	19821 RUB млрд.   202.709 млрд. USD	2 кв./23

#### Показатели ВВП

<sup>2</sup> Все таблицы представлены с сайта <https://take-profit.org/statistics/countries/russia/>

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
ВВП в сопоставимых ценах	30165 RUB млрд.   308.497 млрд. USD	1 кв./23
ВВП на душу населения ППС	27584 USD	2022
ВВП от сельского хозяйства	694 RUB млрд.   7.098 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от строительства	973 RUB млрд.   9.951 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от производства	3918 RUB млрд.   40.069 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от горнодобывающей промышленности	3738 RUB млрд.   38.229 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от государственного сектора	2238 RUB млрд.   22.888 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от транспорта	1756 RUB млрд.   17.959 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от коммунальных услуг	874 RUB млрд.   8.938 млрд. USD	1 кв./23

#### Бюджетные показатели

Показатель	Значение	Период
Государственный долг к ВВП	17.2 %	2022
Государственный бюджет	-2816 RUB млрд.   -28.799 млрд. USD	июл. 2023
Государственные расходы	6689 RUB млрд.   68.408 млрд. USD	1 кв./23
Государственный долг	19821 RUB млрд.   202.709 млрд. USD	2 кв./23
Государственные доходы	14525 RUB млн.   0.149 млрд. USD	июл. 2023
Бюджетные расходы	17341 RUB млн.   0.177 млрд. USD	июл. 2023
Государственный бюджет от ВВП	-2.3 %	2022
Военные расходы	86373 USD млн.   86.373 млрд. USD	2022

#### Показатели инфляции

Показатель	Значение	Период
Индекс потребительских цен CPI	240 инд. п.	июл. 2023

Продовольственная инфляция	2.23 %	июл. 2023
Цены на бензин	0.59 USD/литр	июл. 2023
Дефлятор ВВП	119 инд. п.	1 кв./23
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Индекс цен производителей	270 инд. п.	июн. 2023
Уровень инфляции за месяц	0.6 %	июл. 2023
Базовый индекс потребительских цен (ИПЦ)	100 инд. п.	июл. 2023
Базовый уровень инфляции	3.18 %	июл. 2023
Изменение цен производителей	0 %	июн. 2023

### Показатели торговли

Показатель	Значение	Период
Текущий баланс к ВВП	10.3 %	2022
Продажи оружия	2820 млн. USD	2022
Торговый баланс	8411 USD млн.   8.411 млрд. USD	июн. 2023
Денежные потоки	13061 USD млн.   13.061 млрд. USD	1 кв./23
Текущий баланс	8600 USD млн.   8.6 млрд. USD	2 кв./23
Экспорт	33431 USD млн.   33.431 млрд. USD	июн. 2023
Международная инвестиционная позиция	348 USD млрд.	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн.   589.966 млрд. USD	июл. 2023
Импорт	25020 USD млн.   25.02 млрд. USD	июн. 2023

### Денежные показатели

Показатель	Значение	Период
Процентная ставка по кредиту	9.46 %	июн. 2023
Золотые резервы	2330 тонн	2 кв./23
Межбанковская процентная ставка	9.34 %	авг. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023

Объём кредитования частного сектора	53067000 RUB млн.   542.716 млрд. USD	май 2023
Денежный агрегат M0	16920 RUB млрд.   173.041 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M1	48447 RUB млрд.   495.467 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M2	87276 RUB млрд.   892.572 млрд. USD	июн. 2023
Баланс центрального банка	53839356 RUB млрд.   550615 млрд. USD	май 2023
Процентная ставка по вкладам	5.4 %	июн. 2023
Прямые иностранные инвестиции	13120 USD млн.   13.12 млрд. USD	4 кв./21
Кредитование частного сектора	58744000 RUB млн.   600.775 млрд. USD	май 2023

## Рынок труда и безработица

Показатель	Значение	Период
Минимальная заработная плата	16242 RUB/месяц   166.107 USD/месяц	2023
Возраст выхода на пенсию мужчин	61.5	2022
Возраст выхода на пенсию женщин	56.5	2022
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц   745.047 USD/месяц	май 2023
Количество трудоустроенного населения	73.6 млн. чел.	июн. 2023
Уровень занятости населения	60.7 %	июн. 2023
Число открытых вакансий на рынке труда	1651014   1.651 млн.	ноя. 2019
Уровень экономической активности	62.6 %	май 2023
Реальный прожиточный минимум для семьи	23700 RUB/мес.   337.235 USD/мес.	2018
Реальный прожиточный минимум	14500 RUB/мес.   206.325 USD/мес.	2018
Общая численность безработных	2.4 млн. чел.	июн. 2023

Рост заработной платы	13.3 %	май 2023
Зарплата высококвалифицированных работников	48300 RUB/мес.   687.276 USD/мес.	2018
Зарплата в обрабатывающей промышленности	69200 RUB/мес.   707.708 USD/мес.	май 2023
Зарплата низкоквалифицированных работников	19900 RUB/мес.   283.164 USD/мес.	2018

## Налоги

Показатель	Значение	Период
Ставка корпоративного налога	20 %	2023
Ставка подоходного налога	13 %	2022
Налог с продаж	20 %	2023
Ставка социального страхования	30 %	2023
Ставка социального страхования для компаний	30 %	2023
Ставка социального страхования работников	0 %	2023

## Производственные показатели

Показатель	Значение	Период
Добыча сырой нефти	10077 BBL/D/1K	апр. 2023
Промышленное производство	6.5 %	июн. 2023
Объем горнодобывающей промышленности	-1.7 %	июн. 2023
Производство стали	5800 тыс. тонн	июн. 2023
Производство автомобилей	42 тыс. шт.	июн. 2023
Промышленное производство (м/м)	1.5 %	июн. 2023

## Бизнес показатели

Показатель	Значение	Период
Банкротства	2831 компаний	4 кв./21

Деловое доверие	4 инд. п.	июл. 2023
Индекс коррупции	28 инд. п.	2022
Ранг коррупции	137 место	2022
Легкость ведения бизнеса	28 место	2019
Деловая активность в производственном секторе	52.1 инд. п.	июл. 2023
Обрабатывающая промышленность	13.1 %	июн. 2023
Деловая активность в сфере услуг PMI	54 инд. п.	июл. 2023
Индекс конкурентоспособности	66.74 инд. п.	2019
Ранг по конкурентоспособности	43	2019
Композитный индекс деловой активности (PMI)	53.3 инд. п.	июл. 2023
Объем корпоративных прибылей	11828 RUB млрд.   120.965 млрд. USD	май 2023
Индекс опережающих экономических индикаторов	10.9 %	май 2021
Объем продаж автомобилей	52832 шт.   0.053 млн. шт.	июл. 2023

#### Потребительские показатели

Показатель	Значение	Период
Индекс доверия потребителей	-15 инд. п.	2 кв./23
Розничные продажи (м/м)	1.5 %	июн. 2023
Розничные продажи (г/г)	10 %	июн. 2023
Потребительский кредит	30838334 RUB млн.   315.384 млрд. USD	май 2023
Потребительские расходы	16043 RUB млрд.   164.072 млрд. USD	1 кв./23
Долг домохозяйств к ВВП	20.8 %	4 кв./22

#### Недвижимость и строительство

Показатель	Значение	Период
Объем строительства	10 %	июн. 2023

**Тенденции на российском рынке земельных участков.**

Интерес к покупке участков в январе-феврале 2023 года ниже<sup>3</sup>, чем в те же месяцы 2022 года, на 17%, подсчитали для "РГ" эксперты "Циан.Аналитики". В то же время на минимуме спрос был в октябре-декабре прошлого года, а сейчас несколько оживился - по сравнению с декабрем на 40%. Это, видимо, объясняется приближением теплого сезона. В Подмосковье, которое в 2022 году стало лидером по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), спрос на участки под дома на 15% ниже, чем год назад, рассказывает эксперт "Циан.Аналитики" Виктория Кирюхина. В Краснодарском крае - ниже на 12%, Башкортостане - на треть. А вот в Татарстане, напротив, спрос выше, чем в прошлом году.

Предложение участков под ИЖС тоже снизилось - с 99,8 тысячи в целом по стране в феврале 2022 года до 88 тысяч. Хотя динамика в регионах разнонаправленная, отмечает эксперт. К примеру, в Подмосковье выбор примерно такой же, как год назад, в Краснодарском крае он вырос на треть, а, к примеру, в Башкортостане и Ростовской области упал на 25% и 36% соответственно.

Средняя цена сотки земли при этом в Подмосковье, Ленинградской области и Татарстане резко выросла - на 22-26%. А в Краснодарском крае - напротив, упала на 6%.

В 2022 году спрос на участки снизился в целом из-за стагнации рынка ИЖС, говорит владелец компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский. Неопределенность, волатильность валют, мобилизация - эти процессы не способствовали желанию клиентов строиться. Цены снижались на 5-10% на дома, но не на ликвидные участки - таких лотов и так не очень много, потому что большая часть таких участков была "вымыта" с рынка за последние годы. Сейчас идет рост спроса к относительно недорогим участкам в Подмосковье в радиусе ЦКАД со стороны жителей других регионов, отмечает Лазовский. "Многие жители крупных областных промышленных центров (Калуга, Тула, Владимир) лишились работы из-за ухода крупных западных компаний (яркий пример - автомобилестроение), - поясняет эксперт. - Они стараются перебраться поближе к Москве, где найти работу проще. Позволить себе квартиру или дом в непосредственной близости от мегаполиса они не могут, а вот на расстоянии 40-80 км - вполне. Ищут, в основном, локации с хорошей транспортной доступностью, откуда на экспрессе можно добраться до центра Москвы за 40-60 минут".

Спрос как на рынке участков без подряда, так и на первичном и вторичном рынке загородного жилья за 2022 год сжался в среднем на 35-50%, отмечает управляющий партнер фи-девелоперской компании NORDHUS Ольга Магилина. Но на ценах это пока не сказывается - снижение не превышает 1-1,5% в месяц. "В какой-то степени снижение покупательной способности населения привело к перераспределению спроса в более "дешевые" сегменты недвижимости, - говорит Магилина. - Сегмент земельных участков - самый доступный по цене с самой низкой "ценой входа". Осенью 2022 года ряд экспертов отмечал даже некоторое повышение спроса на участки без подряда, но общие тренды рынка загородной недвижимости не могли не распространиться и на этот сегмент, так что в начале 2023 года и здесь начало ощущаться снижение спроса". По мнению эксперта, есть некоторый потенциал снижения цен, но серьезных дисконтов (в 10% и более) ждать не стоит.

Вслед за снижением интереса к участкам может упасть и объем индивидуального жилищного строительства. Однако, по мнению экспертов, тут ситуацию поддержат вышедшие на загородный рынок крупные девелоперы. Уже сейчас строится на 35-40% меньше частных домов, чем, к примеру, год назад, говорит Магилина. Но основное снижение объемов стройки, по ее словам, пока происходит именно в сегменте самостоятельного строительства домов с привлечением подрядчиков. Профессиональные же девелоперы загородных коттеджных поселков пока не так активно сокращают свои планы по выводу на рынок новых объемов.

Строительство индивидуальных домов, напротив, вырастет, уверен директор департамента клиентского обслуживания ФСК Family Александр Разин. Сейчас на рынок выходят крупные игроки с большими проектами по 300, 500 и 1000 домовладений. "За счет таких крупных проектов мы увидим локальное повышение цен на соседние с этими проектами земельные участки, так как на этих территориях точно будут создаваться объекты инфраструктуры", - говорит он.

<sup>3</sup> <https://rg.ru/2023/02/11/snizilsia-interes-k-uchastkam-pod-stroitelstvo-svoego-doma.html?ysclid=llcehdxhoq940023861>



Ожидать падения строительства частных домов, по крайней мере, в этом году не стоит, считает директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Те, кто планирует стройку в этом году, в большинстве случаев приобрели участок еще прошлым летом.

Аналитики «Авито Недвижимости» изучили рынок загородных участков в 33 регионах страны. По сравнению с первой половиной июня 2022 года количество лотов на платформе увеличилось на 1% (+0,1% за месяц). Сильнее всего за год выросло предложение земли сельхозназначения (+4%) и промышленного назначения (+3%), а число лотов в статусе ИЖС сократилось по сравнению с первой половиной июня 2022 года на 1%.

Предложение за год выросло в 17 из 33 регионов, участвовавших в исследовании «Авито Недвижимости». Больше всего загородных участков прибавилось в Дагестане (+14%), Курской (+8%) и Волгоградской областях (+7%), Краснодарском крае (+5%), Ростовской, Московской и Ульяновской областях (+4% в каждом регионе). Сократилось количество доступных на платформе предложений в Омской (-8%), Кировской (-6%), Челябинской (-5%) и ряде других областей. Подробности, а также информация в сравнении с первой половиной мая 2023 года — в таблице 1.

Интерес к покупке земли различного назначения за год у россиян вырос на 12%. Больше всего повысился спрос на объекты в Брянской (+35%), Нижегородской (+31%) и Ростовской областях (+30%), Татарстане (+29%) и Удмуртии (+28%). Положительная динамика наблюдается в 31 из 33 регионов. За месяц спрос в среднем по России сократился на 8%. По сравнению с первой половиной мая 2023 года интерес к участкам снизился в 26 из 33 регионов страны. Подробнее в таблице 1.

Средний размер земельных участков, доступных для приобретения на «Авито Недвижимости», за год не изменился и составил 11 соток. Самые большие участки в июне 2023 года расположены в Тверской, Смоленской, Ярославской и Калужской областях (15 соток в каждом регионе), наиболее компактные — в Дагестане (6 соток в среднем) и Ростовской области (8 соток).

Стоимость земли за год выросла на 10% — как по цене за весь объект, так и за сотку. Участки промышленного назначения по сравнению с первой половиной июня 2022 года подорожали на 15% до 7 млн рублей, сельхозназначения — на 13% до 450 тыс. рублей, в статусе ИЖС — на 8% до 650 тыс. рублей. За месяц стоимость всех типов участков не изменилась, кроме земли промназначения — здесь к первой половине мая +4% по цене за объект и +5% — за сотку.

По сравнению с первой половиной июня 2022 года цены на загородные участки выросли в 22 из 33 регионов, попавших в исследование «Авито Недвижимости». Самый большой рост у Дагестана (+47%), Ростовской области (+30%), Татарстана (+23%), Омской области и Ставропольского края (+20% в обоих). За месяц в среднем по России цены не изменились. Более подробная информация представлена в таблице 1.

В первой половине июня нынешнего года в среднем за сотку продавцы загородных участков просят 55 тыс. рублей. Дороже всего сотка в Краснодарском крае (194 тыс. рублей), Ростовской области (188 тыс. рублей), Дагестане (184 тыс. рублей), Крыму (167 тыс. рублей) и Московской области (106 тыс. рублей). Самые доступные участки в пересчете на сотку в Кировской (15 тыс. рублей) и Смоленской областях (20 тыс. рублей), Пермском крае (23 тыс. рублей), Вологодской (25 тыс. рублей) и Ярославской областях (26 тыс. рублей). Подробнее в таблице 1.

«Российский рынок земельных участков продолжает развиваться, причем спрос на такого вида объекты в годовом выражении растет быстрее предложения. Этим и объясняется положительная динамика по стоимости в большинстве регионов России за год. Снижение интереса к подобного рода объектам по сравнению с маем можно объяснить сезонностью — весной, перед дачным сезоном, спрос традиционно выше, чем в начале лета. Свой отпечаток наложили и майские праздники — у потенциальных покупателей были выходные, а вместе с ними и больше свободного времени, чтобы изучить предложение на платформе», — прокомментировал Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости».

Таблица 1. Основные показатели рынка земельных участков в России, данные «Авито Недвижимости» за первую половину июня 2023 года\*

регион	предложение		спрос		цена			цена за сотку		
	изменение за год	изменение за месяц	изменение за год	изменение за месяц	цена, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц	цена за сотку, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц
Россия	1%	0%	12%	-8%	600	10%	0%	55	10%	0%
Алтайский край	-3%	0%	23%	-4%	400	14%	0%	33	14%	0%
Башкортостан	0%	-10%	15%	-12%	600	9%	9%	55	9%	9%
Брянская область	3%	-2%	35%	-1%	420	5%	5%	35	5%	5%
Волгоградская область	7%	-4%	23%	-11%	450	0%	0%	45	0%	0%
Вологодская область	1%	-2%	10%	-7%	350	0%	0%	25	7%	7%
Воронежская область	1%	1%	11%	-10%	490	3%	-2%	41	3%	-2%
Дагестан	14%	0%	10%	-26%	1 100	47%	0%	183	47%	0%
Иркутская область	1%	1%	23%	-3%	520	4%	-5%	43	4%	-5%
Калининградская область	-1%	1%	2%	5%	720	3%	1%	72	3%	1%
Калужская область	-1%	0%	4%	-4%	550	0%	0%	37	0%	0%
Кировская область	-6%	-1%	24%	-14%	200	0%	0%	15	0%	0%
Краснодарский край	5%	1%	13%	-1%	1 750	6%	3%	194	6%	3%
Красноярский край	2%	2%	5%	-13%	330	-6%	-6%	30	3%	3%
Крым	-2%	-1%	-20%	-4%	1 500	-12%	0%	167	-2%	0%
Курская область	8%	0%	5%	-9%	400	0%	0%	31	0%	0%
Ленинградская область	3%	2%	9%	-6%	1 200	9%	0%	100	9%	0%
Московская область	4%	1%	15%	-15%	1 060	12%	-2%	106	12%	-2%
Нижегородская область	2%	-1%	31%	-1%	450	12%	0%	38	12%	0%
Новосибирская область	-4%	1%	21%	4%	500	6%	0%	50	6%	0%
Омская область	-8%	-1%	10%	-9%	300	20%	0%	30	20%	0%
Пермский край	-2%	-1%	14%	-6%	300	0%	0%	23	0%	0%
Ростовская область	4%	2%	30%	10%	1 500	30%	11%	188	30%	11%
Самарская область	2%	-2%	25%	-5%	450	0%	0%	45	0%	0%
Саратовская область	-1%	-6%	28%	-3%	550	10%	10%	55	10%	10%

регион	предложение		спрос		цена			цена за сотку		
	изменение за год	изменение за месяц	изменение за год	изменение за месяц	цена, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц	цена за сотку, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц
Свердловская область	-2%	-2%	18%	0%	390	8%	0%	33	8%	0%
Смоленская область	-3%	0%	1%	-11%	300	0%	0%	20	0%	0%
Ставропольский край	3%	0%	18%	5%	900	20%	0%	100	20%	0%
Татарстан	3%	0%	29%	0%	800	23%	0%	80	23%	0%
Тверская область	-3%	2%	23%	2%	470	4%	0%	31	4%	0%
Удмуртия	-2%	0%	28%	-6%	350	0%	0%	32	0%	0%
Ульяновская область	4%	-1%	-2%	-10%	400	11%	0%	40	11%	0%
Челябинская область	-5%	-3%	16%	-13%	330	10%	3%	28	10%	3%
Ярославская область	-4%	0%	13%	-7%	396	10%	2%	26	10%	2%

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие

территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

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

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

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

**Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

**1. земельные участки**

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

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

**2. жилье (жилые здания и помещения):**

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

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

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, торговая недвижимость и сходные типы недвижимости.

#### Земельные участки<sup>4</sup>

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

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

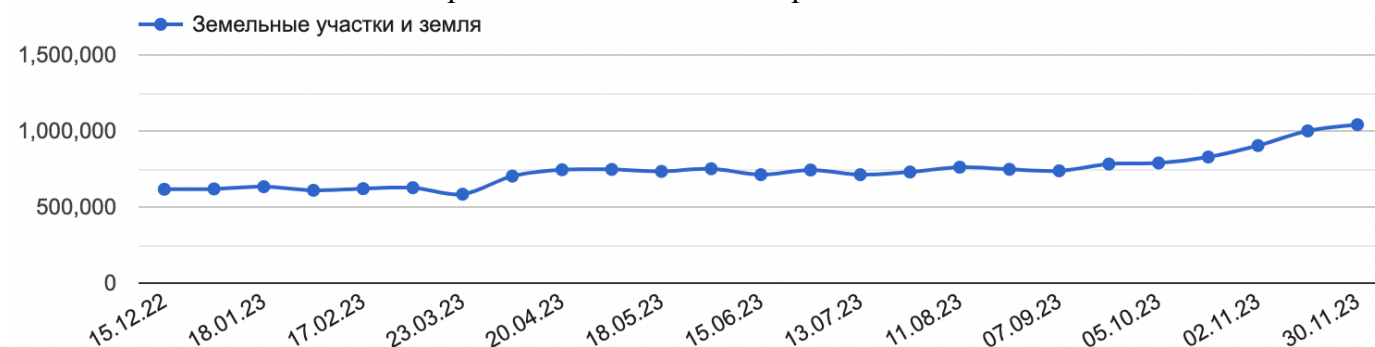


График изменения цен на земельные участки в течении одиннадцати с половиной месяцев.

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
30 ноября 2023	1041534.8	+3.93%
16 ноября 2023	1000639.1	+9.64%
02 ноября 2023	904164.1	+8.32%
19 октября 2023	828926.9	+4.74%
05 октября 2023	789638.4	+0.88%
21 сентября 2023	782720.9	+5.7%
07 сентября 2023	738143.4	-1.36%
24 августа 2023	748149.9	-1.85%
11 августа 2023	761979.5	+4.14%
27 июля 2023	730456.1	+2.41%
13 июля 2023	712839	-4.3%
29 июня 2023	743503	+4.11%
15 июня 2023	712933	-5.45%
01 июня 2023	751813.7	+2.31%
18 мая 2023	734417.5	-1.76%
04 мая 2023	747363.7	+0.3%
20 апреля 2023	745114.4	+5.57%
06 апреля 2023	703619.3	+16.95%
23 марта 2023	584373.69	-7.35%
03 марта 2023	627314.41	+1.03%
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%

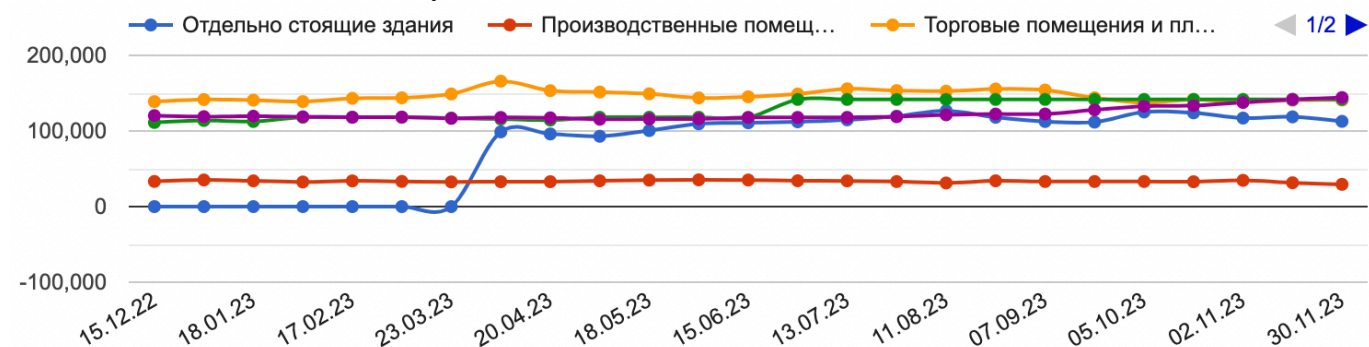
<sup>4</sup> <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>



## Прочая коммерческая недвижимость

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

Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.11.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	112 740 руб.	+ 112 740 руб. За м <sup>2</sup>	3 513 380 ... 840 001 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	29 412 руб.	- 3 870 руб. За м <sup>2</sup>	14 500 000 ... 330 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	141 036 руб.	+ 2 163 руб. За м <sup>2</sup>	3 100 000 ... 257 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	141 736 руб.	+ 30 511 руб. За м <sup>2</sup>	
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	144 233 руб.	+ 23 901 руб. За м <sup>2</sup>	1 690 000 ... 160 000 000 руб. за объект

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
30 ноября 2023	112739.5	-5.28%	29412.4	-7.23%	141036.2	+0.23%
16 ноября 2023	118693.9	+1.33%	31538.5	-10.03%	140714.7	+1.87%
02 ноября 2023	117117.5	-5.91%	34701.2	+5.31%	138085.7	-2.56%
19 октября 2023	124042.6	-0.92%	32860.2	-1.01%	141616.4	+2.92%
05 октября 2023	125188.2	+10.71%	33191.2	+0%	137478.8	-4.66%
21 сентября 2023	111776.3	-0.71%	33191.2	+0.03%	143885.9	-7.17%
07 сентября 2023	112572.7	-4.94%	33181	-2.79%	154204.2	-0.87%
24 августа 2023	118138	-7.24%	34105.9	+8.42%	155549	+1.85%
11 августа 2023	126685.8	+5.6%	31234.3	-6.03%	152677	-0.53%
27 июля 2023	119597	+4.07%	33117.9	-2.61%	153492.8	-1.49%
13 июля 2023	114735.1	+2.21%	33982.1	-0.59%	155776.3	+4.38%
29 июня 2023	112204.6	+1.16%	34184.1	-2.83%	148949.6	+2.52%
15 июня 2023	110900.7	+1.25%	35150.9	-0.65%	145197.3	+0.98%
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%
06 февраля 2023	0		32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%
18 января 2023	0		34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%
30 декабря 2022	0		35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%
15 декабря 2022	0		33282.87		138873.47	

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

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_2262_239437">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_2262_239437</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаю отличный участок в п.Куюках, 20 соток земли. участок расположен уже среди жилых коттеджей, имеет коммуникации вблизи участка категория земель: Земли населённых пунктов (ЛПХ) Кадастровый номер 16:33:140303:240 Замечательное решение для строительства загородного дома, вблизи города	2 000,0	2 650	5 300 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot. izhs_333_8263296">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot. izhs_333_8263296</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Объект №75813 Участок 12,5 сот!!! Продается земельный участок в 10 минутах от города! - Тихое удобное место, соседи живут круглогодично - Удобные подъездные пути - Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки) - Остановка общественного транспорта в пешей доступности - Централизованное водоснабжение, электричество на участке, газ проходит перед участком - Категория земли ИЖС - площадь участка 12,5 сот. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Покажем в удобное для вас время, звоните сейчас! • содействие в получении положительного ипотечного решения от ведущих банков-партнеров с пониженной % ставкой • рассмотрение ипотеки от 3-х часов • полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки • подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб. от партнеров ФЛЭТ ☎ Звоните нам с 8.00 до 22.00 или пишите в любое время	1 250,0	3 200	4 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot. izhs_322_5890733">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot. izhs_322_5890733</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал	Добрый день! Продаём УЧАСТОК 10,9 СОТОК в отличном месте, а именно в деревне Куюки ! Продажа БЕЗ КОМИССИИ ! Кстати, если Вы сейчас продаёте свою недвижимость, то мы готовы сразу её КУПИТЬ! Безопасно и с удовольствием юридически сопроводим Вашу сделку, деятельность нашего агентства застрахована на 20 000 000 р. Будем рады покупателям с нами и у нас!) Описание и фотографии СООТВЕТСТВУЕТ действительности :) ПРО ДОКУМЕНТЫ: ОДИН взрослый собственник, который будет ЛИЧНО присутствовать на сделке. В договоре укажем ПОЛНУЮ СТОИМОСТЬ! ПОКАЖЕМ все документы. Мы находимся в	1 090,0	4 861	5 299 000

			ПРЯМОЙ продаже, поэтому готовы СРАЗУ выходить на сделку! ПРО УЧАСТОК: Участок расположен в деревне Куюки. Участок РОВНЫЙ. ДОРОГА есть, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО есть. Отличное место для индивидуальной жилой застройки. ПРО ИНФРАСТРУКТУРУ: Рядом располагаются дома и коттеджи. Автобусная остановка «30-й квартал» - 8 минут пешком. На машине до города - 25 минут езды. ВАША МЕЧТА о спокойствии на лоне природы уже БЛИЗКА! ДОБАВЛЯЙТЕ объявление В ИЗБРАННОЕ, чтобы не потерять. БЕСПЛАТНО проконсультируем Вас по сделке! Звоните :)			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_1864_068181">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_1864_068181</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Габдуллы Тукая	Продаётся участок 20 соток, назначение- ИЖС позволит получить всю разрешительную документацию и возвести дом вашей мечты. Участок расположен в экологически чистом районе и окружён множеством смешанных лесов, изобилием грибных и ягодных мест; прекрасное месторасположение возле знаменитого озера д. Куюки- местом обретения иконы Николая Чудотворца. Все коммуникации на участке( вода- централизованная, электричество и газ) . На участке стоит щитовой домик, металл. Контейнер, половина участка засажена сортовыми культурными растениями, приносящие хороший урожай. Развивается инфраструктура посёлка: магазины работают: пятерочка, Верный, Эдельвейс , Магнит, открыты аптеки, кафе, супермаркеты, Работают услуги шиномонтаж , автомойка, ходит городской рейсовый автобус,открыты супермаркет Светофор,Почта,участок Полиции, новая школа ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЛИЦЕЙ, САДИК, скоро появится отделение Сбербанка,в планах строительство ещё одной школы и сада,,на данный момент открыта новая Поликлиника. Всем здоровья и удачи! Участок огорожен со всех сторон забором из профнастила, соседи - спокойные и доброжелательные, живут постоянно . Ходит городской рейсовый автобус! Уточню адрес: д Куюки , ул ТУКАЯ на звонки не отвечаю, писать строго в сообщении.Цена в Куюках на землюзаметно повышается из года в год, на данный момент цена выставлена невысокая. Оперативный показ, юридическое сопровождение сделки, одобрение ипотеки На данный момент построена шикарная дорога соединяющая КУЮКИ С БОГОРОДСКИМ И ВЫЕЗД НА ТРАССУ. УЧАСТОК находится близко от этой дороги.	2 000,0	3 700	7 400 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3046_631346">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3046_631346</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал	ЕСТЬ ЕЩЕ 4 УЧАСТКА Подаю ровный просторный земельный участок около школы и дет.сада. Кадастровый номер на фото. Рядом все построились. Подъезд к участку с двух сторон. Могу построить из энергоэффективных материалов, керамического кирпича. Общая площадь — 100 кв.м. В доме: 3 спальные комнаты,2 санузла, кухня - объединенная с гостиной, котельная, Комфортное проживание для семьи. Отделка черновая. Возможна предчистовая/чистовая. Имеется дизайн проект. Возможно строительство на вашем участке или подберу вам другой участок. Строил Куюки Усадь Сокуры Султанай	1 000,0	5 100	5 100 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3722_607779">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3722_607779</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д.	Объект №104136 Выгодное вложение! Продаётся участок 10 соток, назначение- ИЖС позволит получить всю разрешительную документацию и возвести дом вашей мечты. Участок расположен в экологически чистом районе и окружён множеством смешанных лесов, изобилием грибных и ягодных мест; прекрасное местоположение возле знаменитого озера д. Куюки- местом обретения иконы Николая Чудотворца. Все коммуникации на участке( вода- централизованная, электричество и газ) . На участке	1 000,0	5 900	5 900 000



		Куюки, Дачная ул., 132А	<p>стоит небольшой жилой домик. Половина участка засажена сортовыми культурными растениями, приносящие хороший урожай. Развивается инфраструктура посёлка: магазины работают: пятерочка, Верный, Магнит, открыты аптеки, кафе, супермаркеты. Ходит городской рейсовый автобус, открыты супермаркет Светофор. Новая школа ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЛИЦЕЙ, САДИК, в планах строительство ещё одной школы и сада, на данный момент открыта новая Поликлиника. Всем здоровья и удачи! Участок огорожен со всех сторон забором из профнастила, соседи - спокойные и доброжелательные, живут постоянно. Уточню адрес: д Куюки, ул Дачная. Цена в Куюках на землю заметно повышается из года в год, на данный момент цена выставлена невысокая. Оперативный показ, юридическое сопровождение сделки, одобрение ипотеки На данный момент построена шикарная дорога соединяющая КУЮКИ С БОГОРОДСКИМ И ВЫЕЗД НА ТРАССУ. УЧАСТОК находится близко от этой дороги. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Покажем в удобное для вас время, звоните сейчас!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• содействие в получении положительного ипотечного решения от ведущих банков-партнеров с пониженной % ставкой</li> <li>• рассмотрение ипотеки от 3-х часов</li> <li>• полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки</li> <li>• подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб. от партнеров ФЛЭТ ☎</li> </ul> <p>Звоните нам с 8.00 до 22.00 или пишите в любое время</p>			
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_36597_04427">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_36597_04427</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаю участок в Куюках. Хорошее место расположение. Все коммуникации заведены на участок. До остановки 7 минут пешком. Реальному покупателю торг. Звоните	600,0	6 167	3 700 000
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1856_851479">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1856_851479</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	<p>Продажа от собственника. !!! Посёлок Куюки ИЖС 10 соток (25м на 40м) возле ЖК «Светлый». Земля в собственности, все коммуникации рядом.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Тихое удобное место, соседи вокруг живут круглогодично, покупался для себя.</li> <li>- Участок огорожен забором.</li> <li>- Удобные подъездные пути, 3 парковочных места возле участка, 2 въезда на участок.</li> <li>- Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки).</li> <li>- Остановка общественного транспорта в пешей доступности.</li> <li>- Посёлок застроен современными домами. Интересующие вопросы по телефону.</li> </ul> <p>Возможен обмен на автомобиль и недвижимость. Торг.</p>	1 000,0	6 234	6 233 566
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._izhs_2707_120526">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._izhs_2707_120526</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д.	Земельный участок 16:33:140406:10666 расположен на территории ЖК "Светлый" (не в поле, проезд через с/поселок) - в 11 квартале. Коммуникации : газ, электричество, канализация централизованная (не выгребная яма). Переведён из ИЖС под коммерцию. На участке фундамент (мощная цементная плита 8х7 с винтовыми сваями шагом в 2метра по периметру). Участок ровной формы заборы соседей с двух сторон.	330,0	6 970	2 300 000

		Куюки, 11-й квартал				
10	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_3568_614266">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_3568_614266</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продается два участка по 10 соток правильной формы в самом центре Куюков напротив живописной реки Куюковка. Участок расположен на первой линии, вдоль новой скоростной автодороги дороги на трассу М7. Рядом конечная остановка автобусов. В 50 метрах расположена Никольская Церковь. Идеальное место для коммерческой недвижимости - Первая линия, огромный трафик, доступ к участку с двух сторон (Участок расположен на перекрестке). Участок электрифицирован. Остальные коммуникации вдоль участка (централизованная вода, газ). Имеется небольшой летний домик 4х4. Поселок Куюки активно развивается. Ведется активное строительство. Есть супермаркеты, автомойка, автосервис, фитнес-центр. Все в шаговой доступности. Кадастровые номера: 16:33:140301:3450 16:33:140301:3451	2 000,0	9 750	19 500 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки и площади (не менее 400 и не более 2000 кв.м). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2023г. составляет **от 2650 рублей за кв.м., до 9 750 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на помещения офисно-торгового назначения, ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_obschestvennogo_pitanija_60_m_3391861511">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_obschestvennogo_pitanija_60_m_3391861511</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 6	Продается коммерческое помещение с готовым бизнесом, можно сдать сразу нескольким арендаторам ( несколько помещений). Помещение со свежим ремонт. Проходит в ипотеку! -густонаселенный ЖК -первая линия -высокий трафик -свободный паркинг -доступ 24/7 -любой общественный транспорт в шаговой доступности. -вся инфраструктура в 5 минутах ходьбы -кондиционер ВАЖНО! юридически проверенный объект. Скорее записывайтесь на просмотр! Лот №547091	60,0	60 817	3 649 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznachenija_430_m_3706054207">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznachenija_430_m_3706054207</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул., 39	Помещение с панорамным остеклением в самом Центре посёлка Куюки. Это место идеально подойдет для организации бизнеса по предоставлению услуг населению или продажи различных товаров. <b>!</b> Поторопитесь, ведь у Вас еще есть возможность выбрать себе самое интересное решение для развития вашего бизнеса <b>!</b> Позвоните прямо сейчас, и мы: • расскажем о прочих преимуществах этого коммерческого помещения; • проведем показ, где расскажем обо всём в деталях; • поможем оформить ипотеку на выгодных для Вас условиях; • сопроводим сделку; • обеспечим юридической и постпродажной поддержкой. 🏠 Торговые помещения Свободного назначения, 430 м² на 10 сотках с мокрой точкой в п. Куюки по ул.Овражная, 39 Характеристики : - общая площадь 430 м² - 10 соток - 1 линия - 1 этаж - Общая входная группа - Общая парковка - Есть возможность разместить вывеску - Погрузка, используя Главный вход, Запасной вход - Доступ 24/7 - ХВС/Бойлер водоснабжение - Тех помещение - Санузел - Общий - автономное отопление	430,0	151 163	65 000 000

			<p>- Приточно-вытяжная вентиляция          - Хороший ремонт          - Планировка кабинетного типа          - Есть возможность перепланировки          - Канализация</p> <p>!!! В данный момент продаем два здания, которые полностью заняты арендаторами.          !!! Так что , покупая эти два здания не нужно переживать , как сдать помещения          . !!! Цена указана за одно здание !!! Рядом: Константиновка, Вознесение, Кошаково, Богородское, Гильдеево, Клыки. 📞 Не откладывайте на завтра, Звоните прямо сейчас!!          Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, д. Куюки. Не забудьте добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ❤️ Ирина Сергеевна</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_85_m_3299634375">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_85_m_3299634375</a>	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал, 113</p>	<p>Продается ГАБ (готовый арендный бизнес)!!! Здание построено в 2019 году. Стоимость и подробности уточняйте. Продаю так как строю другой магазин, после постройки будет неактуально. Земля в собственности, документы в порядке. окупаемость - 8 лет, можно уменьшить срок окупаемости за счет постройки пристроя. доходность - 12 % годовых, без учета капитализации объекта недвижимости. В окружении жилого района. Технические характеристики: Общая площадь- 85 кв.м. (вся площадь в одном уровне), заальная планировка. Отдельно стоящее здание Отдельных вход с первой линии. Земельный участок 510 кв.м. Виды разрешенного использования : 4.4 Магазины. Электрическая мощность - 5 кВт . Свободная Парковка по фасаду. Размещение рекламной вывески. Площадь земельного участка позволяет увеличить площадь здания и увеличить арендный поток. Собственник физ. лицо</p>	85,0	112 353	9 550 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_s_vobodnym_naznacheniyem_3393_m_2452538080">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_s_vobodnym_naznacheniyem_3393_m_2452538080</a>	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Производственная База, 5</p>	<p>!!!Предлагаю к приобретению автомойку самообслуживания!!! Предложение 100% подходит для лиц, имеющих денежные средства, но не имеющих времени или возможности заниматься ведением бизнеса. Современная автомойка самообслуживания , расположенная на первой линии в быстроразвивающемся и густонаселенном районе. Характеристики:          -8 боксов самообслуживания по 35 кв.м.          -установлены автоматические ворота          -боксы оборудованы современными консолями          -установлены терминалами оплаты, для наличного и безналичного расчета          -каждый бокс оборудован пылесосом, теплой завесой и видео-наблюдением          -автономное отопление (два котла)          -1 техническое помещение 60 кв.м с качественными бойлерами и трехфазной системой очистки воды, за счет которой вода будет очищаться от песка и примесей и заново поступать в работу (экологично и экономит расходы).          Каждый бокс за час может обслуживать до 5 автомобилей, при среднем чеке в 200р, загруженности мойки на 20% в течении года и за вычетом расходов срок окупаемости вашего бизнеса - до 8 лет. Без учета дополнительных услуг и сезонного шиномонтажа. Общая площадь здания: 340 кв.м, на асфальтированном участке 12 соток. Вы сможете использовать его для строительства дополнительных сервисов. Выгодная локация, в жилом массиве, высокий автомобильный трафик!!!. Присоединяйтесь, чтобы</p>	339,3	162 098	55 000 000

			зарабатывать легко и в удовольствие. Все документы готовы, организую показ в удобное для Вас время. ЗВОНИТЕ!!! Номер в базе: 7886708 . Район: Куюки д..			
--	--	--	---	--	--	--

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки, площади и назначения. В д. Куюки было выявлено 3 предложения объектов аналогичных оцениваемому. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость 1 кв.м. офисно торговых помещений в д. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2023г. составляет **от 60 817 рублей за кв.м., до 162 098 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;
- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);
- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;
- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

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

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как дачные домики представлены на рынке в районе расположения объектов оценки только с земельными участками, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, износ, возраст улучшений.

**АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

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

безусловный факт.

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

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

Физически возможные варианты использования.

Дачные домики имеют условно пригодное состояние для эксплуатации, так как находятся в очень изношенном состоянии и требуют вложений для дальнейшей эксплуатации. Права на земельные участки не требуют вложений и могут эксплуатироваться в текущем состоянии.

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

## **ВЫВОДЫ НЭИ**

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

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

В соответствии с п.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

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

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

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход только по отношению ко всем объектам.

**Затратный подход.** Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО№7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, полученная информация была достаточной для применения Сравнительного подхода. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО№7 оценщиком было принято решение отказаться от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.



### **9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

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

В данном случае объекты оценки относятся к сегменту активного рынка, в связи с чем расчёт в рамках Затратного подхода не имел необходимости и не производился.

### **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

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

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

### **9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется

для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

Мониторинг осуществлялся исходя из географического расположения, т.е. наибольшей близости к оцениваемому объекту.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_2262_239437">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_2262_239437</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаю отличный участок в п.Куюках, 20 соток земли. участок расположен уже среди жилых коттеджей, имеет коммуникации вблизи участка категория земель: Земли населённых пунктов (ЛПХ) Кадастровый номер 16:33:140303:240 Замечательное решение для строительства загородного дома, вблизи города	2 000,0	2 650	5 300 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot. izhs_333_8263296">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot. izhs_333_8263296</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Объект №75813 Участок 12,5 сот!!! Продаётся земельный участок в 10 минутах от города! - Тихое удобное место, соседи живут круглогодично - Удобные подъездные пути - Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки) - Остановка общественного транспорта в пешей доступности - Централизованное водоснабжение, электричество на участке, газ проходит перед участком - Категория земли ИЖС - площадь участка 12,5 сот. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Покажем в удобное для вас время, звоните сейчас! • содействие в получении положительного ипотечного решения от ведущих банков-партнеров с пониженной % ставкой • рассмотрение ипотеки от 3-х часов • полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки • подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб. от партнеров ФЛЭТ ☎ Звоните нам с 8.00 до 22.00 или пишите в любое время	1 250,0	3 200	4 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot. izhs_322_5890733">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot. izhs_322_5890733</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал	Добрый день! Продаём УЧАСТОК 10,9 СОТОК в отличном месте, а именно в деревне Куюки ! Продажа БЕЗ КОМИССИИ ! Кстати, если Вы сейчас продаёте свою недвижимость, то мы готовы сразу её КУПИТЬ! Безопасно и с удовольствием юридически сопроводим Вашу сделку, деятельность нашего агентства застрахована на 20 000 000 р. Будем рады покупателям с нами и у нас!) Описание и фотографии СООТВЕТСТВУЕТ действительности :) ПРО ДОКУМЕНТЫ: ОДИН взрослый собственник, который будет ЛИЧНО присутствовать на сделке. В договоре укажем ПОЛНУЮ СТОИМОСТЬ! ПОКАЖЕМ все документы. Мы находимся в ПРЯМОЙ продаже, поэтому готовы СРАЗУ выходить на сделку! ПРО УЧАСТОК: Участок расположен в деревне Куюки. Участок РОВНЫЙ. ДОРОГА есть, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО есть. Отличное место для индивидуальной жилой застройки. ПРО ИНФРАСТРУКТУРУ: Рядом располагаются дома и коттеджи. Автобусная остановка «30-й квартал» - 8 минут пешком. На машине до города - 25 минут езды.	1 090,0	4 861	5 299 000

			ВАША МЕЧТА о спокойствии на лоне природы уже БЛИЗКА! ДОБАВЛЯЙТЕ объявление В ИЗБРАННОЕ, чтобы не потерять. БЕСПЛАТНО проконсультируем Вас по сделке! Звоните :)			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_1864_068181">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_1864_068181</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Габдуллы Тукая	Продаётся участок 20 соток, назначение- ИЖС позволит получить всю разрешительную документацию и возвести дом вашей мечты. Участок расположен в экологически чистом районе и окружён множеством смешанных лесов, изобилием грибных и ягодных мест; прекрасное месторасположение возле знаменитого озера д. Куюки- местом обретения иконы Николая Чудотворца. Все коммуникации на участке( вода- централизованная, электричество и газ) . На участке стоит щитовой домик, металл. Контейнер, половина участка засажена сортовыми культурными растениями, приносящие хороший урожай. Развивается инфраструктура посёлка: магазины работают: пятерочка, Верный, Эдельвейс , Магнит, открыты аптеки, кафе, супермаркеты, Работают услуги шиномонтаж , автомойка, ходит городской рейсовый автобус,открыты супермаркет Светофор,Почта,участок Полиции, новая школа ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЛИЦЕЙ, САДИК, скоро появится отделение Сбербанка,в планах строительство ещё одной школы и садика,,на данный момент открыта новая Поликлиника. Всем здоровья и удачи! Участок огорожен со всех сторон забором из профнастила, соседи - спокойные и доброжелательные, живут постоянно . Ходит городской рейсовый автобус! Уточню адрес: д Куюки , ул ТУКАЯ на звонки не отвечаю, писать строго в сообщении.Цена в Куюках на землюзаметно повышается из года в год, на данный момент цена выставлена невысокая. Оперативный показ, юридическое сопровождение сделки, одобрение ипотеки На данный момент построена шикарная дорога соединяющая КУЮКИ С БОГОРОДСКИМ И ВЫЕЗД НА ТРАССУ. УЧАСТОК находится близко от этой дороги.	2 000,0	3 700	7 400 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3046_631346">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3046_631346</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал	ЕСТЬ ЕЩЕ 4 УЧАСТКА Подаю ровный просторный земельный участок около школы и дет.сада. Кадастровый номер на фото. Рядом все построились. Подъезд к участку с двух сторон. Могу построить из энергоэффективных материалов, керамического кирпича. Общая площадь — 100 кв.м. В доме: 3 спальные комнаты,2 санузла, кухня - объединенная с гостиной, котельная, Комфортное проживание для семьи. Отделка черновая. Возможна предчистовая/чистовая. Имеется дизайн проект. Возможно строительство на вашем участке или подберу вам другой участок. Строил Куюки Усадь Сокуры Султанай	1 000,0	5 100	5 100 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3722_607779">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3722_607779</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 132А	Объект №104136 Выгодное вложение! Продаётся участок 10 соток, назначение- ИЖС позволит получить всю разрешительную документацию и возвести дом вашей мечты. Участок расположен в экологически чистом районе и окружён множеством смешанных лесов, изобилием грибных и ягодных мест; прекрасное местоположение возле знаменитого озера д. Куюки- местом обретения иконы Николая Чудотворца. Все коммуникации на участке( вода- централизованная, электричество и газ) . На участке стоит небольшой жилой домик. Половина участка засажена сортовыми культурными растениями, приносящие хороший урожай. Развивается инфраструктура посёлка: магазины работают: пятерочка, Верный, Магнит, открыты аптеки, кафе, супермаркеты. Ходит городской рейсовый автобус,открыты супермаркет Светофор. Новая школа ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЛИЦЕЙ, САДИК,в планах строительство ещё одной школы и	1 000,0	5 900	5 900 000

			<p>садика, на данный момент открыта новая Поликлиника. Всем здоровья и удачи! Участок огорожен со всех сторон забором из профнастила, соседи - спокойные и доброжелательные, живут постоянно . Уточню адрес: д Куюки , ул Дачная. Цена в Куюках на земле заметно повышается из года в год, на данный момент цена выставлена невысокая. Оперативный показ, юридическое сопровождение сделки, одобрение ипотеки На данный момент построена шикарная дорога соединяющая КУЮКИ С БОГОРОДСКИМ И ВЫЕЗД НА ТРАССУ. УЧАСТОК находится близко от этой дороги. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Покажем в удобное для вас время, звоните сейчас!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• содействие в получении положительного ипотечного решения от ведущих банков-партнеров с пониженной % ставкой</li> <li>• рассмотрение ипотеки от 3-х часов</li> <li>• полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки</li> <li>• подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб. от партнеров ФЛЭТ 📞</li> </ul> <p>Звоните нам с 8.00 до 22.00 или пишите в любое время</p>			
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot-izhs-36597-04427">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot-izhs-36597-04427</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаю участок в Куюках. Хорошее место расположение. Все коммуникации заведены на участок. До остановки 7 минут пешком. Реальному покупателю торг. Звоните	600,0	6 167	3 700 000
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-1856-851479">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-1856-851479</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	<p>Продажа от собственника. <b>!!!</b> Посёлок Куюки ИЖС 10 соток (25м на 40м) возле ЖК «Светлый». Земля в собственности, все коммуникации рядом.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Тихое удобное место, соседи вокруг живут круглогодично, покупался для себя.</li> <li>- Участок огорожен забором.</li> <li>- Удобные подъездные пути, 3 парковочных места возле участка, 2 въезда на участок.</li> <li>- Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки).</li> <li>- Остановка общественного транспорта в пешей доступности.</li> <li>- Посёлок застроен современными домами. Интересующие вопросы по телефону.</li> </ul> <p>Возможен обмен на автомобиль и недвижимость. Торг.</p>	1 000,0	6 234	6 233 566
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-33-sot-izhs-2707-120526">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-33-sot-izhs-2707-120526</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 11-й квартал	Земельный участок 16:33:140406:10666 расположен на территории ЖК "Светлый" (не в поле, проезд через с/посадку) - в 11 квартале. Коммуникации : газ, электричество, канализация централизованная (не выгребная яма). Переведён из ИЖС под коммерцию. На участке фундамент (мощная цементная плита 8х7 с винтовыми сваями шагом в 2метра по периметру). Участок ровной формы заборы соседей с двух сторон.	330,0	6 970	2 300 000
10	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-	Продается два участка по 10 соток правильной формы в самом центре Куюков напротив живописной реки Куюковка. Участок расположен на первой линии, вдоль новой скоростной автодороги дороги на трассу М7. Рядом конечная остановка автобусов. В 50	2 000,0	9 750	19 500 000

	<a href="#">20 sot. izhs 3568 614266</a>	н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	метрах расположена Никольская Церковь. Идеальное место для коммерческой недвижимости - Первая линия, огромный трафик, доступ к участку с двух сторон (Участок расположен на перекрестке). Участок электрифицирован. Остальные коммуникации вдоль участка (централизованная вода, газ). Имеется небольшой летний домик 4х4. Поселок Куюки активно развивается. Ведется активное строительство. Есть супермаркеты, автомойка, автосервис, фитнес-центр. Все в шаговой доступности. Кадастровые номера: 16:33:140301:3450 16:33:140301:3451			
--	--	---	--	--	--	--

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки и площади (не менее 400 и не более 2000 кв.м). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2023г. составляет **от 2650 рублей за кв.м., до 9 750 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.



Для расчётов были применены аналоги №№1-3, подходящие как по площадям, так и по расположению.

Аналоги №4-10 в силу удалённости от объекта оценки и существенно более высокой стоимости участия в расчётах не принимали.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть II", стр.220, таб. 102.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%	12,6%

Корректировка на время продажи

Время продажи у объектов совпадает, в связи с чем корректировка не требуется.

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 финансовые условия*

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

*Корректировка на состав передаваемых прав*

Не проводилась, так как объекты аналог как и объект оценки представлены правом собственности.

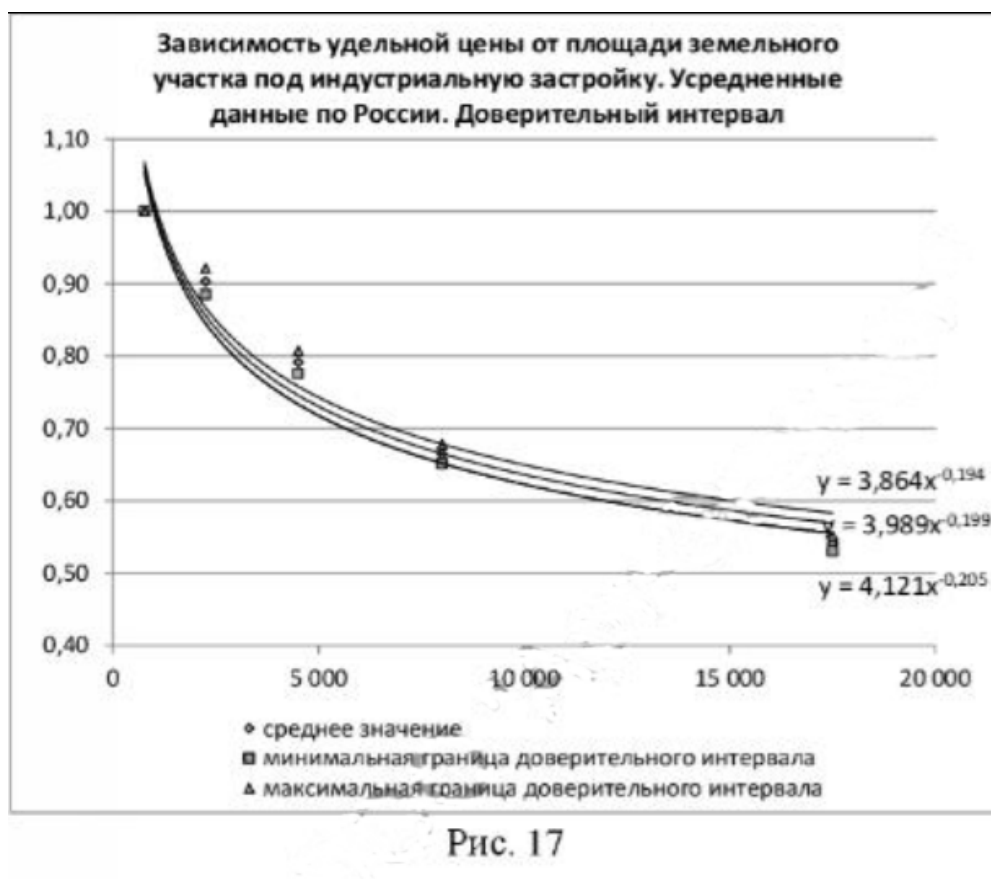
*Корректировка на категорию земель*

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

*Корректировка на размер участка*

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, изложенного на стр. 103, рис. 17 в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020.



В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 3,989 * X^{-0,199}$$

Объекты аналогии существенно отличаются по площади от оцениваемого участка, в связи с чем для них должна быть применена другая формула, изложенная на стр. 105, рис. 19 в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020:

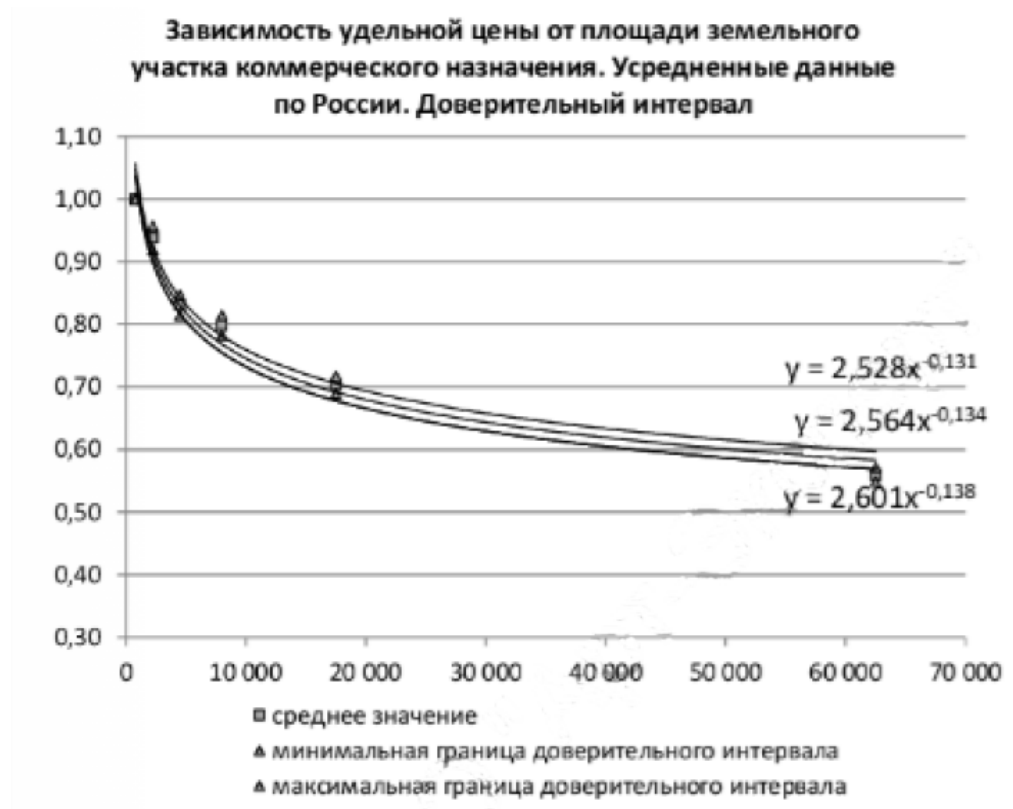


Рис. 19

В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 2,564 * X^{-0,134}$$

В соответствии с изложенной формулой коэффициент корректировки будет определяться следующим образом:

$$K = (3,989 * X^{-0,199}) / (2,564 * X^{-0,134}) - 1$$

Корректировка на назначение

Не производилась.

**Расчёт стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода:**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot.-izhs-2262239437">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot.-izhs-2262239437</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-125-sot.-izhs-3338263296">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-125-sot.-izhs-3338263296</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-109-sot.-izhs-3225890733">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-109-sot.-izhs-3225890733</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал
Площадь, кв.м.	<b>500,00</b>	2 000,0	1 250,0	1 090,0
Стоимость всего объекта		5 300 000	4 000 000	5 299 000
Стоимость 1 кв.м., руб		2 650,00	3 200,00	4 861,47
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 345,25	2 832,00	4 302,40
<i>Время продажи/предложения</i>	Июнь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023	декабрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 345,25	2 832,00	4 302,40
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 345,25	2 832,00	4 302,40
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 345,25	2 832,00	4 302,40
<i>Площадь, кв.м.</i>	500,00	2 000,00	1 250,00	1 090,00
Корректировка, %	1,16	12,60%	8,18%	6,92%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 640,75	3 063,66	4 600,13
Корректировка		33,33%	33,33%	33,34%
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		880,16	1021,12	1533,68
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			3 434,96
		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>1 717 480</b>

# Оценка стоимости объекта оценки – здания

Мониторинг цен на помещения офисно-торгового назначения, ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_0bschestvennogo_pitaniya_60_m_3391861511">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_0bschestvennogo_pitaniya_60_m_3391861511</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 6	Продается коммерческое помещение с готовым бизнесом, можно сдать сразу нескольким арендаторам ( несколько помещений). Помещение со свежим ремонт. Проходит в ипотеку! -густонаселенный ЖК -первая линия -высокий трафик -свободный паркинг -доступ 24/7 -любой общественный транспорт в шаговой доступности. -вся инфраструктура в 5 минутах ходьбы -кондиционер ВАЖНО! юридически проверенный объект. Скорее записывайтесь на просмотр! Лот №547091	60,0	60 817	3 649 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_430_m_3706054207">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_430_m_3706054207</a>	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул., 39	Помещение с панорамным остеклением в самом Центре посёлка Куюки. Это место идеально подойдет для организации бизнеса по предоставлению услуг населению или продажи различных товаров. <b>!</b> Поторопитесь, ведь у Вас еще есть возможность выбрать себе самое интересное решение для развития вашего бизнеса <b>!</b> Позвоните прямо сейчас, и мы: • расскажем о прочих преимуществах этого коммерческого помещения; • проведем показ, где расскажем обо всём в деталях; • поможем оформить ипотеку на выгодных для Вас условиях; • сопроводим сделку; • обеспечим юридической и постпродажной поддержкой. 🏠 Торговые помещения Свободного назначения, 430 м² на 10 сотках с мокрой точкой в п. Куюки по ул.Овражная, 39 Характеристики : - общая площадь 430 м² - 10 соток - 1 линия - 1 этаж - Общая входная группа - Общая парковка - Есть возможность разместить вывеску - Погрузка, используя Главный вход, Запасной вход - Доступ 24/7 - ХВС/Бойлер водоснабжение - Тех помещение - Санузел - Общий	430,0	151 163	65 000 000

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- автономное отопление</li> <li>- Приточно-вытяжная вентиляция</li> <li>- Хороший ремонт</li> <li>- Планировка кабинетного типа</li> <li>- Есть возможность перепланировки</li> <li>- Канализация</li> </ul> <p>!!! В данный момент продаем два здания, которые полностью заняты арендаторами.          !!! Так что , покупая эти два здания не нужно переживать , как сдать помещения          . !!! Цена указана за одно здание !!! Рядом: Константиновка, Вознесение, Кошачково, Богородское, Гильдеево, Клыки. 📞 Не откладывайте на завтра, Звоните прямо сейчас!!          Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, д. Куюки. Не забудьте добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ❤️ Ирина Сергеевна</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_85_m_3299634375">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_85_m_3299634375</a>	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал, 113</p>	<p>Продается ГАБ (готовый арендный бизнес)!!! Здание построено в 2019 году. Стоимость и подробности уточняйте. Продаю так как строю другой магазин, после постройки будет неактуально. Земля в собственности, документы в порядке. окупаемость - 8 лет, можно уменьшить срок окупаемости за счет постройки пристроя. доходность - 12 % годовых, без учета капитализации объекта недвижимости. В окружении жилого района. Технические характеристики: Общая площадь- 85 кв.м. (вся площадь в одном уровне), зальная планировка. Отдельно стоящее здание Отдельных вход с первой линии. Земельный участок 510 кв.м. Виды разрешенного использования : 4.4 Магазины. Электрическая мощность - 5 кВт . Свободная Парковка по фасаду. Размещение рекламной вывески. Площадь земельного участка позволяет увеличить площадь здания и увеличить арендный поток. Собственник физ. лицо</p>	85,0	112 353	9 550 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_339.3_m_245253_8080">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_339.3_m_245253_8080</a>	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Производственная База, 5</p>	<p>!!!Предлагаю к приобретению автомойку самообслуживания!!! Предложение 100% подходит для лиц, имеющих денежные средства, но не имеющих времени или возможности заниматься ведением бизнеса. Современная автомойка самообслуживания , расположенная на первой линии в быстроразвивающемся и густонаселенном районе.</p> <p>Характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-8 боксов самообслуживания по 35 кв.м.</li> <li>-установлены автоматические ворота</li> <li>-боксы оборудованы современными консолями</li> <li>-установлены терминалами оплаты, для наличного и безналичного расчета</li> <li>-каждый бокс оборудован пылесосом, теплой завесой и видео-наблюдением</li> <li>-автономное отопление (два котла)</li> <li>-1 техническое помещение 60 кв.м с качественными бойлерами и трехфазной системой очистки воды, за счет которой вода будет очищаться от песка и примесей и заново поступать в работу (экологично и экономит расходы).</li> </ul> <p>Каждый бокс за час может обслуживать до 5 автомобилей, при среднем чеке в 200р, загруженности мойки на 20% в течении года и за вычетом расходов срок окупаемости вашего бизнеса - до 8 лет. Без учета дополнительных услуг и сезонного шиномонтажа. Общая площадь здания: 340 кв.м, на асфальтированном участке 12 соток. Вы сможете использовать его для строительства дополнительных сервисов. Выгодная локация, в</p>	339,3	162 098	55 000 000

			жилом массиве, высокий автомобильный трафик!!!. Присоединяйтесь, чтобы зарабатывать легко и в удовольствие. Все документы готовы, организую показ в удобное для Вас время. ЗВОНИТЕ!!! Номер в базе: 7886708 . Район: Куюки д..			
--	--	--	--	--	--	--

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки, площади и назначения. В д. Куюки было выявлено 3 предложения объектов аналогичных оцениваемому. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость 1 кв.м. офисно торговых помещений в д. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2023г. составляет **от 60 817 рублей за кв.м., до 162 098 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.



www.avito.ru Купить коммерческую недвижимость в Казани | Продажа и аренда недвижимости | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, район, метро

Коммерческая недвижимость **Продам 4** Фильтры 1

☐ Сначала из Казани Сохранить поиск

**Продам помещение общественного...**  
3 649 000 Р  
Республика Татарстан, Пестречинский район, Богородское сельское поселение, деревня Куюки, 12-й квартал, 6, подъезд 1  
10 дней назад

**Свободного назначения, 430 м²**  
65 000 000 Р  
Республика Татарстан, Пестречинский район, Богородское сельское поселение, деревня Куюки, Овражная улица, 39  
9 дней назад

**Продам помещение свободного...**  
55 000 000 Р  
Республика Татарстан, Пестречинский район, Богородское сельское поселение, деревня Куюки, улица Производственная База, 5  
7 дней назад

**Торговая площадь, 85 м²**  
9 550 000 Р  
Республика Татарстан, Пестречинский район, Богородское сельское поселение, деревня Куюки, улица 30-й Квартал, 113  
25 дней назад

© Яндекс Условия использования Яндекс

В непосредственной близости от объекта оценки было выявлено всего четыре аналога, при этом один из аналогов (№4) никак не объекту оценки, в связи с чем не принимал участия в расчётах.

В силу конструктивных особенностей и расположения объекта оценки, цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- **Снижение цены в процессе торгов** – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе таб. 448, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 460. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -9%

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

- **Этаж расположения** – помещения расположенные в подвальном или цокольном этажах имеют иную ценность, как и помещения расположенные на иных этажах. При этом, в зависимости от каждого конкретного случая стоимость может расти или снижаться. Два объекта-аналога имеют расположение в цокольных этажах, в связи с чем корректировка необходима. Поправка осуществлялась на основе таб. 269, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 371. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений расположенных на цокольных этажах составила -36%



Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.36
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.30
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.14
	подвал	0.74	0.77	0.88	1.00

- **Тип площади** – вспомогательная или основная. Не корректировались.
- **Наличие отдельного входа** – помещения не имеющие отдельного входа имеют более низкую ценность относительно помещений с отдельным входом. Все аналоги представлены с отдельным входом.
- **Класс качества коммерческой недвижимости** – оцениваемое помещение и аналоги №2 и №3 относятся к классу В, в то время как аналог №1 относится к классу А, в связи с чем требуется корректировка. Корректировка проводилась на основе таб. 322, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 397.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 322. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,84	0.79	0.90
Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0.69	0.81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта класса В к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,84	0.77	0.91
Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0.72	0.89

- **Уровень отделки** – один из аналогов имеет черновую отделку, в связи с чем требуется корректировка. Корректировка проводилась на основе таб. 408, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 432. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений имеющих черновую отделку составила 26%.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

- **Корректировка на возраст здания** проводится при различии в возрасте. Объект оценки построен более 10 и менее 15 лет назад, в то время как аналоги имеют сроки постройки менее 5 лет, в связи с чем необходимо провести корректировки. Корректировка проводилась на основе таб. 406, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 430.

Таблица 406. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий классов АВ, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.17	1.28	1.36	1.43	1.49	1.54	1.59	1.95
от 5 до 10	0.86	1.00	1.09	1.17	1.23	1.28	1.32	1.36	1.67
от 10 до 15	0.78	0.91	1.00	1.07	1.12	1.17	1.21	1.24	1.53
от 15 до 20	0.73	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.17	1.43
от 20 до 25	0.70	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.36
от 25 до 30	0.67	0.78	0.86	0.91	0.96	1.00	1.03	1.07	1.31
от 30 до 35	0.65	0.76	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03	1.26
от 35 до 40	0.63	0.73	0.80	0.86	0.90	0.94	0.97	1.00	1.23
от 40	0.51	0.60	0.66	0.70	0.73	0.76	0.79	0.82	1.00

- **Тип недвижимости** – корректировка на тип – помещение или здание. В данном случае оценивается здание, в то же время среди аналогов присутствуют два помещения, в связи с чем необходимо провести корректировки. Корректировка проводилась на основе таб. 243, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 349.

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

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

В соответствии с таблицей корректировка для помещений по отношению к зданиям выражена в виде понижающего коэффициента 0,91, т.е. ниже на 9%. Соответственно повышающий коэффициент составит:

$$1/0,91 - 1 = 9,89\%$$

- **Корректировка на размер площадь (фактор масштаба)** – Как правило, большие по размеру площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, изложенного на стр. 321, рис. 134 в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021.

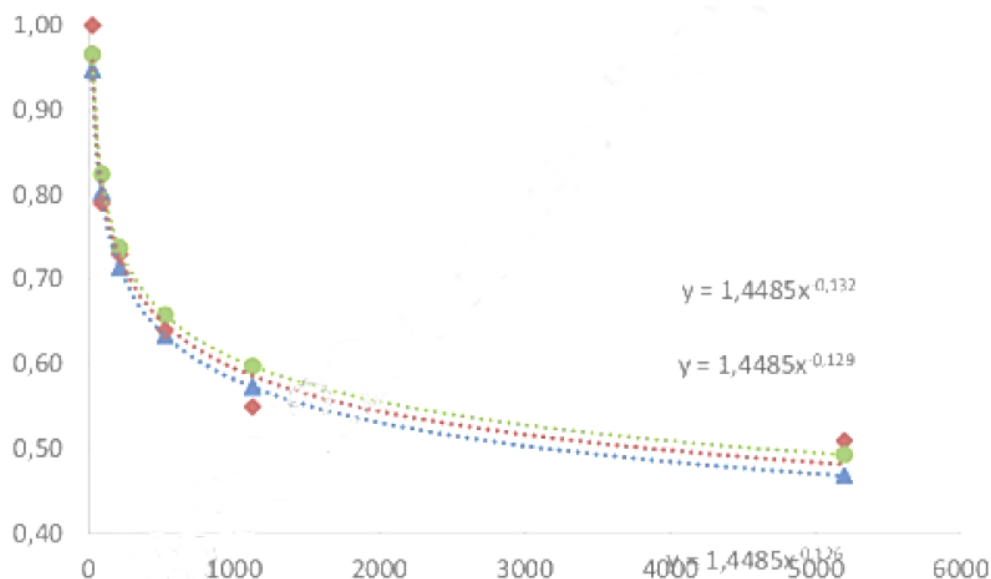


Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург)

В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 1,4485 * X^{-0,199}$$

В соответствии с изложенной формулой коэффициент корректировки будет определяться следующим образом:

$$K = (1,989 * X^{-0,199}) / (1,4485 * Z^{-0,199}) - 1$$

Где X – площадь объекта оценки а Z площадь объекта-аналога.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_s_zemley_v_kuyu_kah_2810898873">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_s_zemley_v_kuyu_kah_2810898873</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_65.5_m_2569867919">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_65.5_m_2569867919</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_109.6_m_3026271871">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_109.6_m_3026271871</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габешева, 25В
Площадь, кв.м.	213,5	60,0	430,0	85,0
Стоимость всего объекта		3 649 000,0	65 000 000,0	9 550 000,0
Площадь земельного участка		0,0	1 000,0	510,0
Стоимость 1 кв.м. земельного участка		3 513,0	3 513,0	3 513,0
Стоимость земельного участка		0,0	3 513 000,0	1 791 630,0
Стоимость объекта без земли		3 649 000,0	61 487 000,0	7 758 370,0
Стоимость 1 кв.м., руб		60 817	142 993	91 275
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		55 343,47	130 123,63	83 060,25
Разница площади (Фактор масштаба)	213,50	60,00	430,00	85,00
Корректировка, %	0,73	-14,54%	10,18%	-10,61%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	143 370,22	74 247,56
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	143 370,22	74 247,56
Физическое состояние	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	143 370,22	74 247,56
Отделка	Типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	143 370,22	74 247,56
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	143 370,22	74 247,56
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	143 370,22	74 247,56
Возраст здания	5-10 лет	5-10 лет	до 5	до 5
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 296,53	123 298,39	63 852,90
Тип недвижимости	здание	помещение	здание	здание
Корректировка, %		9,89%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 974,16	123 298,39	63 852,90
Валовая корректировка		33,43%	33,18%	33,61%

Расчётная величина		2,99	3,01	2,98
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		155 402,74	371 128,15	190 281,64
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>79 823</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>17 042 211</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>17 042 000</b>

### Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 06.12.2023 г.:

*Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 201 666,67	2 840 333,33	<b>17 042 000</b>
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 717 480,00	0,00	<b>1 717 480</b>
	<b>Итого стоимость, руб.</b>		15 919 146,67	2 840 333,33	<b>18 759 480</b>

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

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

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

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.12.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 18 759 480 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 840 333,33 (ДВА МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ Сорок тысяч триста тридцать три 33 копейки) РУБЛЯ НДС**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 201 666,67	2 840 333,33	17 042 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 717 480,00	0,00	1 717 480
<b>Итого стоимость, руб.</b>			15 919 146,67	2 840 333,33	18 759 480

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



Карасёв Д.А.

## 12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

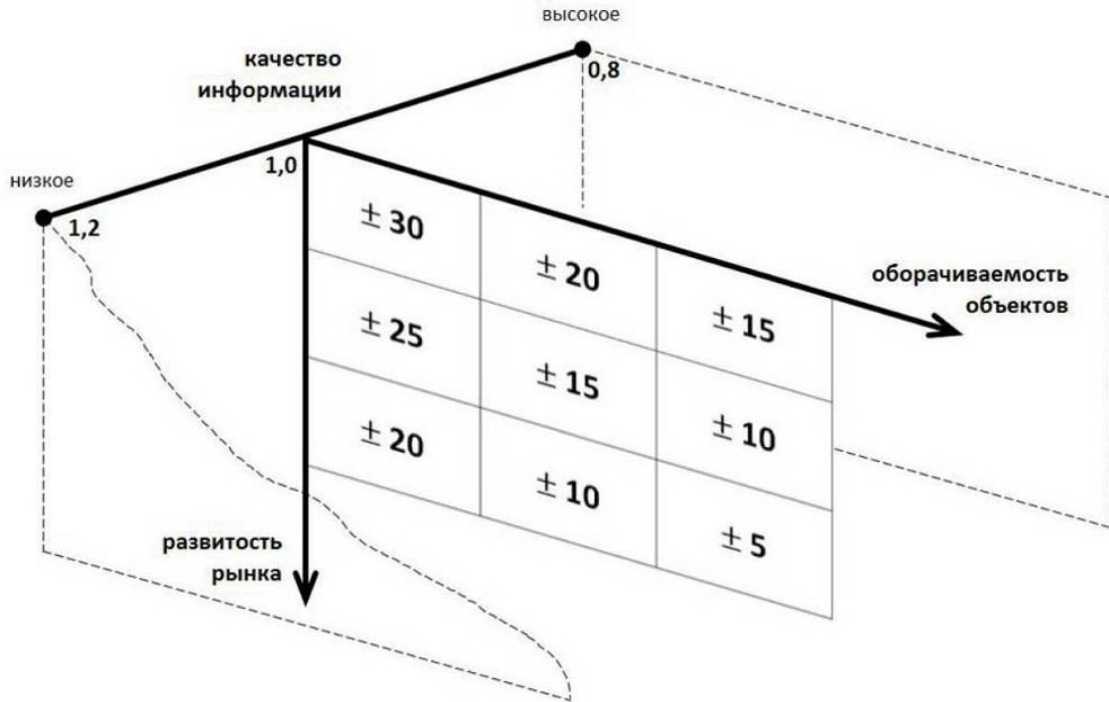
Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

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

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

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





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

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

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:  
 $10\% \times 1 = 10\%$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-10%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	17 042 000	18 746 200	15 337 800
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	1 717 480	1 889 228	1 545 732
	<b>ИТОГО</b>	<b>18 759 480</b>	<b>20 635 428</b>	<b>16 883 532</b>

### **13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:**

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

# 14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ


## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(свои все наименования оригиналы документов прилагаю)

Раздел I

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:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <b>28.06.2019</b>	Всего листов раздела I: <b>16.33.140304.316</b>
Кадстровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	<b>16.33.140304</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>10.09.2010</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Ботуринское сельское поселение, д. Ююки, ул. Дашава, д. 1605
Площадь:	<b>500 11-8 кв. м</b>
Кадровая стоимость, руб.:	<b>347725</b>
Кадровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<b>16.33.0000003543, 16.33.140304.560</b>
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (возмездно))
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подпись выписки:	Закрывает именной инвестиционный фонд недвижимости "Пикник", под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
<div style="text-align: right;">               М.П.           </div>	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись и наименование должности)</small>	

ООО «У ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»  
ПРИНЯТО

02 ИЮЛ 2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ

(полное наименование органа государственной власти)

Раздел I

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:

<b>Земельный участок</b>		Код объекта недвижимости	
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
28.06.2019			
Кадастровый номер:		16:33:140304:316	
Номер кадастрового квартала: 16:33:140304			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.09.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес: Условно-относительный ориентир, расположенного в границах участка. Цоточный адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестерчинский муниципальный район, Ботородское сельское поселение, д. Кузовы, ул. Дачная, д. 16/6Б			
Площадь:		900 +/- 8 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		247725	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:33:000000:3543, 16:33:140304:500	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Объекты торговли (торговые центры, торговые выставочные центры (комплексы))	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости находятся в статусе "актуальное"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрительный паевой инвестиционный фонд "Национальный фонд управления ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвест-Капитал"	
Главный специалист-эксперт:		М.П.	



Ранец 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Технический участок		Всего листов выписки	
Лист № 2	Ранец 2	Всего листов: 2	
28.06.2019		16:33:140304:316	
Кадастровый номер:			
<p>В выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) содержится информация о зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также о лицах, имеющих право на владение, пользование и распоряжение объектом недвижимости.</p>			
1. Правообладатель (правообладатели):	<p>1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых указаны приводятся на основании данных, полученных из Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных паев.</p>		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>2.1. Общая долевая собственность. № 16:33:140304:316-16:035-2019-4 от 27.06.2019</p>		
3. Документ-основание:	<p>3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 18.06.2019 № А-02-2019</p>		
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>			
вид	<p>Договорное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестеринский район, Ботородское сельское поселение, д. Кулово, ул. Девята, д. 16013, кат. № 16:33:140304:316, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 500 кв. м</p>		
дата государственной регистрации:	27.06.2019		
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	16:33:140304:316-16:035-2019-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 31.05.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 № А-02-2019		
Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без согласия, с учетом согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию сведений об ограничении права не представлено согласие, с учетом согласия третьего лица, органа.		



МП

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ

Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
28.06.2019	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	16:33:140304:316

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:



МП

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Иванов Д.А.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ЮР. ИСК. ТАТАРСТАНА  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:  
Здание

Лист № 1 Раздел 1  
28.06.2019  
Кадастровый номер: 16:33:140304-560

000-У ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ  
ПРИНЯТО  
02 ИЮЛ 2019

Номер кадастрового квартала: 16:33:140304  
Дата присвоения кадастрового номера: 16.09.2014  
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют  
Адрес: Республика Татарстан, Искернинский муниципальный район, Бюро-жизне селское поселение, д. Куюк, ул. Девки, д. 166Б

Площадь, м²: 213,3  
Назначение: Нежилое здание  
Назначение: Магзин розничной торговли  
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1  
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют  
Год завершения строительства: 2014  
Кадастровая стоимость, руб.: 671393,45  
Кадастровое номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:33:140304-316  
Кадастровые номера помещений, машин, мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют  
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют  
Статус земли об объекте недвижимости: данные отсутствуют  
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости переданы в службу "Акулашка"  
Податель выписки: 351 05 09 2018 33042  
Закрытый паевой инвестиционный фонд "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
М.П. Досен Д. А.



УПРАВЛЕНИЕ 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)

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
Лист № _____	Рядом _____
28.06.2019	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	16:33:140304:560
Номер кадастрового квартала:	16:33:140304
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Купки, ул. Динная, д. 1605
Площадь, м²	213,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магали розничной торговли
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2014
Кадастровая стоимость, руб.:	671393,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:33:140304:316
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости
Особые отметки:	351 05/09/2018 33042
Получатель выписки:	Закрытый листовой инвестиционный фонд «Актуальные» под управлением ООО «Управляющая компания "Омега Инвест Капитал"»



ГЛАВНЫЙ СТУПЕНЬ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

М.П.

Досаев Д. А.

(полное наименование)



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
28.06.2019			
Кастровый номер: 16:33:140304:560			
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Выдаются инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд не недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов вливателей инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо вливателей инвестиционных паев.</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1.1. ограничение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>4.1.2. вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>5. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>6. Права без необходимости государственной регистрации органа:</p>			
<p>1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-402 2019</p> <p>2.1. Общая долевая собственность № 16:33:140304:560-16:035 2018-4 от 27.06.2019</p> <p>3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-402 2019</p> <p>Арест</p> <p>04.06.2018</p> <p>16:33:140304:560-16:035 2018-4</p> <p>с 04.06.2018 по 04.06.2028</p> <p>Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659082002</p> <p>Договор аренды от 25.05.2018, дата регистрации 04.06.2018, №16:33:140304:560-16:035 2018-3</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды б и от 25.05.2018 от 11.09.2018, дата регистрации 26.10.2018, №16:33:140304:560-16:001 2018-5</p> <p>Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Паспортный р-н, д Кузино, ул Дачная, д 100Б, код № 16:33:140304:560. Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: Нежилое здание, площадь 103,9 кв.м., количество этажей: 1</p> <p>27.06.2019</p> <p>16:33:140304:560-16:035 2018-7</p> <p>по 31.05.2031</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716880524</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-402 2019</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>На государственную регистрацию сделки права не представляются в силу ст.35 СК РФ</p> <p>супруги Ахметов И.И. на совершение сделки, предусмотренной в силу ст.35 СК РФ</p>			
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>подпись, индивидуальное наименование</p> <p>М.П.</p> <p>Иванов И.И.</p>			



## Объявления о продаже земельных участков:

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 20 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

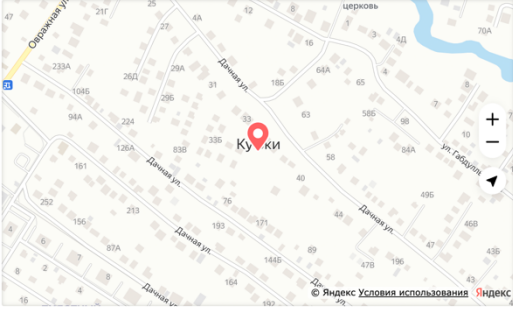
📄 🗨️ 📍 🏠 🚗 📱 ⚙️

### Об участке

Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 19 км

### Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки [Скрыть карту ^](#)



### Описание

Продаю отличный участок в п.Куюках, 20 соток земли. участок расположен уже среди жилых коттеджей, имеет коммуникации вблизи участка  
категория земель: Земли населённых пунктов (ЛПХ)  
Кадастровый номер 16:33:140303:240  
Замечательное решение для строительства загородного дома, вблизи города

№ 2262239437 · 11 ноября в 01:38 · 2642 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**5 300 000 Р**

265 000 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 917 250-04-78

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)


← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 12,5 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

📄 🗨️ 📍 🏠 🚗 📱 ⚙️

### Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки [Скрыть карту ^](#)



### Описание

Объект №75813  
Участок 12,5 сот!!!  
Продается земельный участок в 10 минутах от города!

- Тихое удобное место, соседи живут круглогодично
- Удобные подъездные пути
- Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки)
- Остановка общественного транспорта в пешей доступности

**4 000 000 Р**

320 000 Р за сотку

8 960 042-13-74

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

[Агентство недвижимости «Флэт»](#)  
Агентство  
На Авито с декабря 2014 🏠  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Флэт

←

📄

🔍

🔒

www.avito.ru

Участок 10,9 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

🔍

🗨️

📄

📞

👤

🏠

📱

⌵

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал

Скрыть карту ^

Описание

Добрый день! Продаём **УЧАСТОК 10,9 СОТОК** в отличном месте, а именно в деревне Куюки

! Продажа БЕЗ КОМИССИИ !

Кстати, если Вы сейчас продаёте свою недвижимость, то мы **готовы** сразу её **КУПИТЬ!**

Безопасно и с удовольствием юридически сопроводим Вашу сделку, деятельность нашего агентства застрахована на **20 000 000 р.** Будем рады покупкам с нами и у нас!

5 299 999 ₽

486 238 ₽ за сотку

8 987 010-20-80

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Лабецкий Недвижимость

Агентство

На Авито с марта 2014 🌟

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Максим Кургунев

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Габдуллы Тукая

Скрыть карту ^

Описание

. Продаётся участок 20 соток, назначение- ИЖС позволит получить всю разрешительную документацию и возвести дом вашей мечты. Участок расположен в экологически чистом районе и окружён множеством смешанных лесов, изобилием грибных и ягодных мест; прекрасное месторасположение возле знаменитого озера д. Куюки- местом обретения иконы Николая Чудотворца. Все коммуникации на участке( вода- централизованная, электричество и газ) . На участке стоит щитовой домик, металл. Контейнер, половина участка засажена сортовыми культурными растениями, приносящие хороший урожай. Развивается инфраструктура посёлка: магазины работают: пятерочка, Верный, Эдельвейс , Магнит, открыты аптеки, кафе, супермаркеты. Работают услуги шиномонтаж , автомойка, ходит городской рейсовый автобус, открыты супермаркет Светофор.Почта,участок Полиции, новая школа ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЛИЦЕЙ, САДИК, скоро появится отделение Сбербанка, в планах строительство ещё одной школы и садика...,на данный момент открыта

7 400 000 ₽

370 000 ₽ за сотку

или предложите свою цену

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал

Скрыть карту ^

Описание

ЕСТЬ ЕЩЕ 4 УЧАСТКА

Подую ровный просторный земельный участок около школы и дет.сада. Кадастровый номер на фото. Рядом все построились. Подъезд к участку с двух сторон.

Могу построить из энергоэффективных материалов, керамического кирпича.

Общая площадь – 100 кв.м.

В доме: 3 спальные комнаты,2 санузла, кухня - объединенная с гостиной, котельная, Комфортное проживание для семьи.

Отделка черновая. Возможна предчистовая/чистовая. Имеется дизайн проект. Возможно строительство на вашем участке или подберу вам другой участок. Строил Куюки Усады Сокуры Султанай

5 100 000 Р

510 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 958 720-48-14

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 132А

Скрыть карту ^

Описание

Объект №104136

Выгодное вложение!

Продаётся участок 10 соток, назначение- ИЖС позволит получить всю разрешительную документацию и возвести дом вашей мечты. Участок расположен в экологически чистом районе и окружен множеством смешанных лесов, изобилием грибных и ягодных мест; прекрасное местоположение возле знаменитого озера д. Куюки- местом обретения иконы Николая Чудотворца. Все коммуникации на участке( вода- централизованная, электричество и газ) . На участке стоит небольшой жилой домик. Половина участка засажена сортовыми

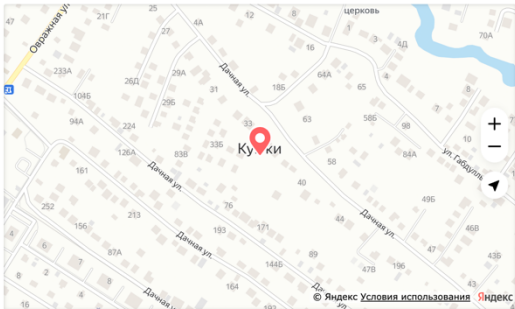
Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту ^



Описание

Продаю участок в Куюках  
Хорошее место расположение  
Все коммуникации заведены на участок  
До остановки 7 минут пешком  
Реальному покупателю торг  
Звоните

№ 3659704427 - 13 ноября в 14:42 - 294 просмотра (+7 сегодня)

Пожаловаться

3 700 000 ₽

616 667 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 960 083-42-16

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

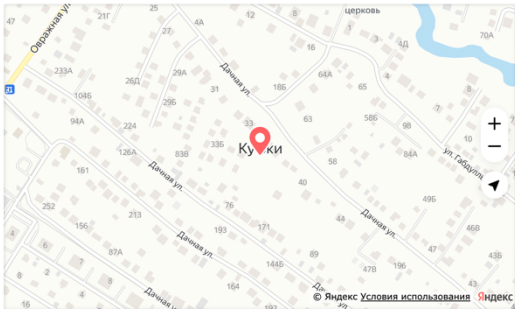
Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту ^



Описание

Продажа от собственника. !!!  
Посёлок Куюки ИЖС 10 соток (25м на 40м) возле ЖК «Светлый». Земля в собственности, все коммуникации рядом.  
- Тихое удобное место, соседи вокруг живут круглогодично, покупался для себя.  
- Участок огорожен забором.  
- Удобные подъездные пути, 3 парковочных места возле участка, 2 въезда на участок.  
- Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки).  
- Остановка общественного транспорта в пешей доступности.  
- Посёлок застроен современными домами.

6 233 566 ₽

623 357 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 969 889-84-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -8 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3,3 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

2 300 000 Р

696 970 Р за сотку

8 987 402-69-68

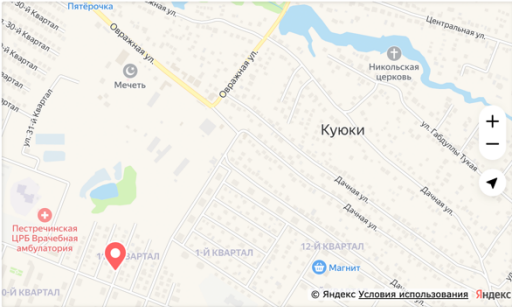
Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 11-й квартал

Скрыть карту ^



Описание

Земельный участок 16:33:140406:10666 расположен на территории ЖК "Светлый" (не в поле, проезд через шлабbaum) - в 11 квартале. Коммуникации : газ, электричество, канализация централизованная (не выгребная яма). Переведён из ИЖС под коммерцию. На участке фундамент (мощная цементная плита 8x7 с винтовыми сваями шагом в 2метра по периметру). Участок ровной формы заборы соседей с двух сторон.

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

№ 2707120526 - 20 земель в ОГ-16 - 1558 помещений (47 земель) 

Пожаловаться

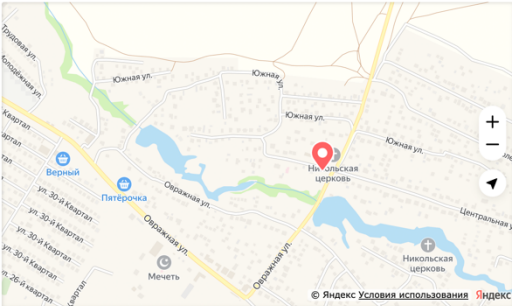
www.avito.ru

Участок 20 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту ^



Описание

Продается два участка по 10 соток правильной формы в самом центре Куюков напротив живописной реки Куюковка.

Участок расположен на первой линии, вдоль новой скоростной автодороги дороги на трассу М7. Рядом конечная остановка автобусов. В 50 метрах расположена Никольская Церковь.

Идеальное место для коммерческой недвижимости - Первая линия, огромный трафик, доступ к участку с двух сторон (Участок расположен на перекрестке)

Участок электрифицирован. Остальные коммуникации вдоль участка (централизованная вода, газ). Имеется небольшой летний домик 4x4.

Поселок Куюки активно развивается. Ведется активное строительство. Есть супермаркеты, автомойка, автосервис, фитнес-центр. Все в шаговой доступности.

19 500 000 Р

975 000 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 987 231-45-98

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

## Объявления о продаже торговых помещений:

← ↻ 🔒 www.avito.ru Продам помещение общественного питания, 60 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**Расположение**

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 6

[Скрыть карту ^](#)

**3 649 000 Р** ▾

60 817 Р за м²

8 985 001-43-84

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"](#)  
Компания  
На Авито с августа 2017  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Гильмуллина Эльмира

[ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"](#)  
Самолет Плюс — один сервис для всех квартирных забот!

**Продам помещение свободного назначения, 58 м²**  
8 450 000

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 430 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**Расположение**

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул., 39

[Скрыть карту ^](#)

**65 000 000 Р** ▾

151 163 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 986 720-88-49

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания

[Подписаться на продавца](#)

**Описание**

Продается коммерческое помещение с готовым бизнесом, можно сдать сразу нескольким арендаторам ( несколько помещений)  
Помещение со свежим ремонт. Проходит в ипотеку!  
-густонаселенный ЖК  
-первая линия  
-высокий трафик  
-свободный паркинг  
-доступ 24/7  
-любой общественный транспорт в шаговой доступности.  
-вся инфраструктура в 5 минутах ходьбы

**Описание**

Помещение с панорамным остеклением в самом Центре посёлка Ку́юки  
Это место идеально подойдет для организации бизнеса по предоставлению услуг населению или продажи различных товаров  
**! Поторопитесь, ведь у Вас еще есть возможность выбрать себе самое интересное решение для развития вашего бизнеса !**  
Позвоните прямо сейчас, и мы:  
• расскажем о прочих преимуществах этого коммерческого помещения;  
• проведем показ, где расскажем обо всём в деталях;  
• поможем оформить ипотеку на выгодных для Вас условиях;  
• сопроводим сделку;  
• обеспечим юридической и постпродажной поддержкой.  
 Торговые помещения Свободного назначения, 430 м² на 10 сотках с мокрой



← ↻ 🔒 www.avito.ru

Торговая площадь, 85 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🔍 📄 🏠 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧

## Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал, 113

Скрыть карту ^

**9 550 000 Р** ▾

112 353 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 958 745-44-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Владелец  
Компания  
На Авито с июля 2011  
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ильяс

Описание

Продается ГАБ (готовый арендный бизнес)!!!

Здание построено в 2019 году

Стоимость и подробности уточняйте

Продаю так как строю другой магазин, после постройки будет неактуально.

Земля в собственности, документы в порядке

окупаемость - 8 лет, можно уменьшить срок окупаемости за счет постройки пристроя

доходность - 12 % годовых, без учета капитализации объекта недвижимости

В окружении жилого района.

Технические характеристики: Общая площадь- 85 кв.м. (вся площадь в одном уровне), залная планировка. Отдельно стоящее здание Отдельных вход с первой линии.

О помещении

Вход: с улицы      Отделка: чистовая

Общая площадь: **339.3 м²**      Тип сделки: **продажа**

Этаж: 1

## Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Производственная База, 5

Скрыть карту ^

**55 000 000 Р** ▾

162 098 Р за м²

8 909 738-61-74

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Казань  
Компания  
На Авито с июня 2013  
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Лия Раянова

Описание

!!!Предлагаю к приобретению автомойку самообслуживания!!!

Предложение 100% подходит для лиц, имеющих денежные средства, но не имеющих времени или возможности заниматься ведением бизнеса.

Современная автомойка самообслуживания, расположенная на первой линии в быстроразвивающемся и густонаселенном районе.

Характеристики:









## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПИФОН», Москва, 2021 г., № 72 № 40А



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 4991R/776/500013/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Карасёв Денис Александрович  
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26  
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ  
160-007, от 21.02.2018г.

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

М.П. Начальник отдела корпоративных продаж

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна  
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru





г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «Аналитика Право Сервис»  
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515  
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

Казанский филиал  
М.П. Для документов  
0036/02

(Мухамадиярова Г.Ф.)