

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

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

р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 20.01.2024г.

Дата составления отчета: 20.01.2024 г.

Отчёт №1837-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	15
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	18
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	20
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	21
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	22
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	28
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	64
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	89
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	90
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	93
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	97

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаяпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 11.01.2024г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаяпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Шаяпин» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном 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 20.01.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 628 187 560 (ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 70 236 093 (СЕМЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯНОСТО ТРИ) РУБЛЯ НДС:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	20 644 000	Не облагается	20 644 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	140 445 900	28 089 180	168 535 080
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый	19,30	306 700	61 340	368 040

(или условный) номер: 16:15:181301:123.				
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	306 700	61 340	368 040
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	453 400	90 680	544 080

Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 948 600	389 720	2 338 320
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 624 900	324 980	1 949 880
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	22 424 400	4 484 880	26 909 280
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	20 206 100	4 041 220	24 247 320
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	16 605 300	3 321 060	19 926 360
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	29 734 900	5 946 980	35 681 880
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 699 000	Не облагается	4 699 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 005 000	Не облагается	5 005 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 345 000	Не облагается	4 345 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 319 000	Не облагается	4 319 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 918 000	Не облагается	4 918 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	114 976 667	22 995 333	137 972 000
Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	14 314 000	Не облагается	14 314 000

Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	78 519 000	Не облагается	78 519 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	70 008 000	Не облагается	70 008 000
		557 951 467	70 236 093	628 187 560

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;	
Объекты оценки с указанием характеристик	<p>1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.</p> <p>2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.</p> <p>3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.</p> <p>4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.</p> <p>5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.</p> <p>6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.</p> <p>7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.</p> <p>8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.</p> <p>9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.</p> <p>10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.</p> <p>11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.</p> <p>12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.</p> <p>13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.</p> <p>14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.</p> <p>15. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>16. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p>

	<p>17. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>18. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>19. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>20. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>21. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>22. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>23. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>24. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>25. Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>26. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>27. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалаяпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»				
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 11.01.2024г.				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»				
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 20.01.2024г.;				
Правоподтверждающие документы	4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	20.01.2024 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	Не применялся	20 644 000	Не применялся

2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	168 535 080	Не применялся	Не применялся
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся

11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	368 040	Не применялся	Не применялся
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	544 080	Не применялся	Не применялся
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	2 338 320	Не применялся	Не применялся
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 949 880	Не применялся	Не применялся
15	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:220.	436,30	26 909 280	Не применялся	Не применялся
16	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	24 247 320	Не применялся	Не применялся
17	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	19 926 360	Не применялся	Не применялся
18	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	35 681 880	Не применялся	Не применялся
19	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	Не применялся	4 699 000	Не применялся
20	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	Не применялся	5 005 000	Не применялся
21	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика	38,20	Не применялся	4 345 000	Не применялся

	Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49				
22	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый №16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	Не применялся	4 319 000	Не применялся
23	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый №16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	Не применялся	4 918 000	Не применялся
24	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	Не применялся	137 972 000	Не применялся
25	Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	Не применялся	14 314 000	Не применялся
26	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	Не применялся	78 519 000	Не применялся
27	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	Не применялся	70 008 000	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 628 187 560 (ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 70 236 093 (СЕМЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯНОСТО ТРИ) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	20 644 000	Не облагается	20 644 000
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	140 445 900	28 089 180	168 535 080
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	306 700	61 340	368 040
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	306 700	61 340	368 040
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский	19,30	306 700	61 340	368 040

	муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.				
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	306 700	61 340	368 040
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	306 700	61 340	368 040
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	306 700	61 340	368 040
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	306 700	61 340	368 040
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	306 700	61 340	368 040
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	306 700	61 340	368 040
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	453 400	90 680	544 080
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 948 600	389 720	2 338 320
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение,	181,40	1 624 900	324 980	1 949 880

	садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.				
15	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	22 424 400	4 484 880	26 909 280
16	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	20 206 100	4 041 220	24 247 320
17	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	16 605 300	3 321 060	19 926 360
18	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	29 734 900	5 946 980	35 681 880
19	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 699 000	Не облагается	4 699 000
20	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 005 000	Не облагается	5 005 000
21	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 345 000	Не облагается	4 345 000
22	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 319 000	Не облагается	4 319 000
23	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 918 000	Не облагается	4 918 000
24	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	114 976 667	22 995 333	137 972 000
25	Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	14 314 000	Не облагается	14 314 000
26	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	78 519 000	Не облагается	78 519 000
27	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей	374,60	70 008 000	Не облагается	70 008 000

площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3			
	557 951 467	70 236 093	628 187 560

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«11» января 2024 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, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

1.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.
--	---

	<p>19. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>20. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>21. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>22. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>23. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>24. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>25. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>26. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>27. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 20.01.2024г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	20.01.2024г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл. II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>

Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	7 рабочих дней
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация, НДС не облагается.

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

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

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

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

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

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

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949

году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, 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 международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс 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.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. Зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля – около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. Хоз (доля – около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля – около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля – около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля – около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля – около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля – около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2

	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. Кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг , на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2
	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и

эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#), [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и кризиса мировой экономики.

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

Приложение 2

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

№	Субъект Российской Федерации	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
1.	Российская Федерация	533 651	675 375	1,27	403 245	622 818	1,54
2.	Всего по Центральному ФО	197 863	219 271	1,11	125 806	197 195	1,57
3.	Белгородская область	1 624	1 848	1,14	1 471	1 808	1,23
4.	Брянская область	1 986	2 455	1,24	1 599	2 255	1,41
5.	Владимирская область	1 963	2 676	1,36	1 310	2 274	1,74
6.	Воронежская область	8 662	11 009	1,27	8 096	10 578	1,31
7.	Ивановская область	1 200	2 258	1,88	588	1 775	3,02
8.	Калужская область	2 859	2 794	0,98	2 342	2 617	1,12
9.	Костромская область	734	1 282	1,75	664	1 268	1,91
10.	Курская область	956	1 499	1,57	912	1 467	1,61
11.	Липецкая область	1 645	1 496	0,91	1 457	1 485	1,02
12.	Московская область	64 351	54 605	0,85	13 860	45 897	3,31
13.	Орловская область	1 551	1 473	0,95	1 530	1 414	0,92
14.	Рязанская область	3 699	5 175	1,40	2 714	4 827	1,78
15.	Смоленская область	1 816	2 237	1,23	1 589	2 117	1,33
16.	Тамбовская область	1 236	1 741	1,41	1 221	1 671	1,37

17.	Тверская область	1 869	2 770	1,48	1 823	2 707	1,48
18.	Тульская область	3 426	6 190	1,81	2 627	5 436	2,07
19.	Ярославская область	3 281	3 793	1,16	2 564	3 513	1,37
20.	Москва	95 005	113 970	1,20	79 439	104 086	1,31
21.	Всего по Северо-Западному ФО	77 956	78 891	1,01	53 840	71 438	1,33
22.	Республика Карелия	1 137	1 704	1,50	1 093	1 673	1,53
23.	Республика Коми	612	1 472	2,41	610	1 472	2,41
24.	Архангельская область	3 599	4 019	1,12	1 049	3 654	3,48
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	2 114	2 720	1,29	1 678	2 606	1,55
27.	Калининградская область	4 759	6 205	1,30	3 479	6 026	1,73
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	809	1 051	1,30	663	1 028	1,55
30.	Псковская область	723	1 559	2,16	681	1 519	2,23
31.	Санкт-Петербург	48 055	43 597	0,91	31 065	38 086	1,23
32.	Ленинградская область	16 148	16 562	1,03	13 522	15 372	1,14
33.	Всего по Южному ФО	50 450	88 456	1,75	44 786	82 249	1,84
34.	Республика Адыгея	908	1 849	2,04	511	1 666	3,26
35.	Республика Калмыкия	335	433	1,29	310	315	1,02
36.	Краснодарский край	27 905	49 646	1,78	26 945	49 258	1,83
37.	Астраханская область	925	3 008	3,25	820	2 963	3,61
38.	Волгоградская область	4 182	7 453	1,78	3 818	6 839	1,79
39.	Ростовская область	11 172	19 889	1,78	10 386	18 662	1,80
40.	Республика Крым	4 507	5 422	1,20	1 670	1 869	1,12
41.	Севастополь	516	756	1,47	326	677	2,08
42.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	11 654	16 212	1,39	8 176	14 245	1,74
43.	Республика Дагестан	1 667	695	0,42	295	95	0,32
44.	Республика Ингушетия	25	115	4,60	24	115	4,79
45.	Кабардино-Балкарская Республика	873	2 253	2,58	245	1 593	6,50
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	61		0	61	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 772	1 513	0,85	1 280	1 287	1,01
48.	Чеченская Республика	28	60	2,14	0	12	
49.	Ставропольский край	7 289	11 515	1,58	6 332	11 082	1,75
50.	Всего по Приволжскому ФО	67 587	102 629	1,52	59 718	96 222	1,61
51.	Республика Башкортостан	8 502	14 853	1,75	7 397	13 207	1,79
52.	Республика Марий Эл	2 198	2 562	1,17	2 130	2 548	1,20
53.	Республика Мордовия	633	1 433	2,26	630	1 433	2,27
54.	Республика Татарстан	14 255	17 163	1,20	11 310	14 548	1,29
55.	Удмуртская Республика	6 466	8 541	1,32	6 466	8 541	1,32
56.	Чувашская Республика - Чувашия	3 785	5 903	1,56	3 666	5 867	1,60
57.	Кировская область	1 585	3 263	2,06	1 508	3 136	2,08
58.	Нижегородская область	4 935	11 304	2,29	4 774	10 503	2,20
59.	Оренбургская область	2 642	3 745	1,42	2 641	3 745	1,42
60.	Пензенская область	5 335	6 477	1,21	4 228	6 279	1,49
61.	Пермский край	6 704	10 547	1,57	6 601	10 515	1,59
62.	Самарская область	5 294	8 996	1,70	3 234	8 303	2,57
63.	Саратовская область	1 951	3 745	1,92	1 874	3 500	1,87
64.	Ульяновская область	3 302	4 097	1,24	3 259	4 097	1,26
65.	Всего по Уральскому ФО	45 240	74 727	1,65	38 721	73 179	1,89
66.	Курганская область	1 270	2 330	1,83	1 270	2 330	1,83
67.	Свердловская область	20 337	33 191	1,63	14 394	32 175	2,24
68.	Тюменская область	14 988	25 201	1,68	14 818	24 791	1,67
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 848	3 576	1,94	1 705	3 576	2,10
70.	Ямало-Ненецкий АО	250	1 031	4,12	231	1 031	4,46
71.	Челябинская область	6 547	9 398	1,44	6 303	9 276	1,47
72.	Всего по Сибирскому ФО	60 552	67 494	1,11	55 997	63 116	1,13
73.	Республика Алтай	137	373	2,72	137	373	2,72
74.	Республика Тыва	149	885	5,94	124	867	6,99
75.	Республика Хакасия	1 015	2 450	2,41	985	2 425	2,46
76.	Алтайский край	4 114	6 812	1,66	3 746	6 615	1,77
77.	Красноярский край	24 158	11 352	0,47	23 843	11 069	0,46
78.	Иркутская область	4 516	7 305	1,62	4 177	7 009	1,68
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 919	3 856	1,32	2 808	3 806	1,36
80.	Новосибирская область	21 519	30 635	1,42	18 348	27 355	1,49
81.	Омская область	854	2 438	2,85	693	2 240	3,23
82.	Томская область	1 171	1 388	1,19	1 136	1 357	1,19
83.	Всего по Дальневосточному ФО	22 349	27 695	1,24	16 201	25 174	1,55
84.	Республика Бурятия	2 834	2 247	0,79	2 599	2 161	0,83
85.	Республика Саха (Якутия)	6 131	3 473	0,57	1 913	2 771	1,45

86.	Забайкальский край	551	1 205	2,19	523	1 205	2,30
87.	Приморский край	7 434	10 508	1,41	6 511	9 297	1,43
88.	Хабаровский край	3 240	5 504	1,70	2 501	4 982	1,99
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	823	3 502	4,26	822	3 502	4,26
91.	Камчатский край	0	51		0	51	
92.	Магаданская область	4	8	2,00	4	8	2,00
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	1 332	1 197	0,90	1 328	1 197	0,90
95.	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		0			0	
96.	Донецкая Народная Республика		0			0	
97.	Запорожская область		0			0	
98.	Луганская Народная Республика		0			0	
99.	Херсонская область		0			0	

Минувший 2023 год выдался непростым для рынка недвижимости: повышение ключевой ставки Центробанком и, как следствие, ипотечных ставок, провал в сегменте «вторички», слухи об отмене льготной ипотеки. 2024 год обещает быть не менее «жарким».

Ставка Центрального Банка на сегодняшний день составляет 16%, вопрос снижения ставок по ипотечным кредитам зависит от множества факторов, включая экономическую ситуацию и политику регулятора, считает член Гильдии риелторов РТ, исполнительный директор агентства недвижимости «Флэт» Диляра Мальчикова.

«Ставки на 2024 год будут корректироваться в соответствии с изменениями в экономике страны. Согласно практике прошлых лет, ставки на высоком уровне держались не более 6 месяцев. На мой взгляд, в марте 2024 года произойдет тенденция на понижение ставки. Причиной будет охлаждение покупательского спроса на вторичный рынок в связи с высокими процентными ставками и выборы президента», – полагает собеседница агентства.

По мнению вице-президента Гильдии риелторов, директора компании «Премьер-недвижимость» Руслана Садреева, возможно повышение ключевой ставки, но не более чем на 1-1,5 пункта. Однако даже если это и произойдет, то не сильно повлияет на текущую ситуацию на рынке.

«Сегодня надо уже принять, что ключевую ставку не планируется снижать в ближайшее время, Центробанк четко это обозначил. Может быть, и будет ее снижение, но не в ближайшее время», – отметил он.

Ставки по льготной ипотеке также не изменят, а отменять программы субсидирования пока не планируют. После прямой линии с Президентом России Владимиром Путиным было анонсировано решение о том, что льготные программы субсидирования продолжат работать до июля 2024 года. Однако были ужесточены условия, в частности максимальная сумма кредита теперь составляет 6 млн рублей, а оформить льготную ипотеку можно только один раз, повышен первоначальный взнос до 30%.

«Есть все предпосылки, что эти программы продлят. Что касается ипотеки с господдержкой под 8%, изменения были только в части увеличения первоначального взноса, это давно уже зрело, это не критично. Под эти изменения попадают только инвесторы, а люди, которые хотели приобрести квартиру для себя, – их интересы никак не ущемляются. Наоборот, таким образом уменьшается градус инвестиционного спроса. По ставкам изменений не будет точно», – рассказала «Татар-информу» член Гильдии риелторов РТ, руководитель компании «Счастливый дом» Анастасия Гизатова.

С коллегой согласен и Руслан Садреев. Он напомнил о поддержке льготной ипотеки Раисом Татарстана Рустамом Миннихановым и Президентом России Владимиром Путиным.

«Если так случится, что льготную ипотеку все-таки не продлят для всех, а оставят сегментарно, то будет серьезное изменение баланса на рынке, однозначно будет перекося на «вторичку». Лучше купить готовое и дешевле, чем строящееся и дороже», – подчеркнул он.

В январе из-за новых программ ожидается охлаждение спроса на первичном рынке недвижимости, считает Диляра Мальчикова. Так, с 23 декабря вступили в законную силу изменения в сфере субсидированных программ. Семейная ипотека, государственная, ИТ и сельхозипотека выдаются один раз в одни руки, все подряд взять нельзя.

По ее словам, господдержка очень ужесточилась. Если раньше можно было комбинировать государственную программу за счет субсидирования и увеличения лимита, то сейчас это невозможно.

«Цены останутся на прежнем уровне. Многие застройщики уже в декабре предпринимают меры для поддержания продаж в январе и феврале. К примеру, проводят акции с парковкой в подарок или дают скидку 3% от общей стоимости при покупке недвижимости с 25 декабря по февраль», – рассказала Мальчикова.

Анастасия Гизатова, напротив, прогнозирует высокий спрос на первичном рынке в январе.

«Он будет сосредоточен на “первичке” по двум причинам: ставки по ипотеке на “вторичке” неприлично высокие, экономически нецелесообразные. Кроме того, всех будут пугать, что после 1 июля ипотека закончится, и этим будут подстегивать покупателя на покупку квартир в новостройках», – подчеркнула собеседница агентства.

Сегменту «вторички» не удастся справиться со снижением ставки, он почувствует охлаждение спроса в первом зимнем месяце, считает Анастасия Гизатова. Если в декабре еще действовали старые условия – до 15 декабря можно было приобрести квартиру по старым ставкам, то сейчас ипотеки выдают уже под более высокий процент.

«“Вторичка” ощутит все эти прелести после Нового года в виде уменьшенного количества покупателей», – отметила Гизатова.

Руслан Садреев согласен, что спрос на вторичное жилье упадет. Но говорить о том, что оно не будет востребовано, было бы неправильно.

«Мы уже чувствуем, что спрос снижается. Однако баланс создается не только из количества покупателей, но и из количества продавцов тоже. Спрос однозначно уменьшится, ведь условия не такие лояльные, как были до этого. Но ведь те, кто продает, они же что-то и покупают. Продавцы тоже сейчас думают о том, что если они не смогут купить новую квартиру, то зачем продавать старую», – подчеркнул собеседник «Татар-информа».

Он также напомнил, что на продажу стали выставлять все меньше ликвидных объектов. Если сейчас на популярном интернет-портале порядка 7 тыс. объявлений о продаже вторичной недвижимости, то в 2019 году их было порядка 17 тыс., а в 2020-м – 12-13 тыс. По мнению Садреева, сегодня рынок практически на 40% обескровлен.

«Роста цен на вторичную недвижимость, вполне возможно, вообще не будет, однако если он и случится, то небольшой – в рамках инфляции, до 10%. Но нельзя говорить, что так будет везде. Всегда было так, что дешевые объекты – ленинградки, хрущевки – дорожают быстрее. Квартиры от 15 млн – медленнее, ведь на них меньше покупателей», – уточнил он.

По мнению экспертов, спрос на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в 2024 году будет намного выше, нежели на сегодняшний день, ведь загородная ипотечная программа фактически субсидируется государством. Кроме того, цены на дома гораздо приятнее, чем на квартиры.

Так, в Казани жилье на вторичном рынке площадью в 33-35 кв. метров сейчас можно купить за 6 млн рублей. Но если рассматривать сектор ИЖС, то за ту же цену продают дома площадью в 80-90 кв. метров с земельным участком.

«Идет тенденция к введению эскроу-счетов. Это практика первичной недвижимости. Если мы перейдем на эти счета, стоимость строительства значительно вырастет. Сейчас самое лучшее время для покупки загородной недвижимости или строительства», – отметила Диляра Мальчикова.

По ее словам, в 2023 году строительство частных домов подорожало примерно на 60% из-за увеличения стоимости стройматериалов и услуг строителей. Руслан Садреев же отметил, что в 2024 году цены на ИЖС вырастут не менее чем на 15%.

«Застройщики все больше переходят в поле ИЖС и потихоньку переманивают на себя этот рынок. Соответственно, раз будут эскроу-счета, значит, будет прозрачное строительство, прозрачная реализация в финансовом плане. Соответственно, будет и удорожание. Но плюс в том, что застройщик будет нести ответственность за объекты в плане работы и материалов», – подчеркнул он.

Спрос на недвижимость у жителей других регионов, а в частности – у москвичей, в 2024 году вырастет благодаря открывшейся в конце 2023 года трассе М12, считает Руслан Садреев.

«Недавно запустили движение по трассе М12. Благодаря этому мы стали ближе к Москве в плане времени. Это очень большой плюс для Казани. В частности, количество москвичей, интересующихся недвижимостью в городе, станет больше. Покупателей из других регионов России, районов Татарстана у нас и сейчас хоть отбавляй», – прокомментировал он «Татар-информу».

Диляра Мальчикова же напомнила, что рынок недвижимости подвержен воздействию различных факторов, таких как экономическая ситуация, политика, изменения потребительского спроса, и других, поэтому стоит ожидать от него сюрпризов, в частности и в 2024 году тоже. Садреев тоже отметил, что в мире все стремительно меняется, поэтому прогнозы на год строить сложно.

«Впереди нас ждет интересный год, запасайтесь попкорном. Будем не только наблюдать, но и участвовать», – заключил он.

Если итоги 2022 года¹ сектор коммерческой недвижимости подводил под лозунгом «катастрофы не случилось», то главным словом конца 2023-го однозначно стало «рекорд». Небывалый спрос почти во всех сегментах, яркие сделки, впечатляющие цифры — однако все это, вероятно, уже не будет радовать участников рынка в 2024 году. Каким был 2023-й и что помешает штамповать новые рекорды, разбирался Forbes

Главным по рекордам можно назвать сегмент складской недвижимости: CORE.XP оценивает объем заключенных за год сделок в 5,7 млн кв. м, NF Group — в 6 млн кв. м. Оба результата являются максимальными за всю историю рынка. Вторым рекордом стала нулевая вакансия: в Московском регионе абсолютно все аналитики рынка оценили ее в 0,1%. Совершили рывок и ставки аренды: по оценке NF Group, с начала года они выросли с 5500 до 8000 рублей за кв. м в год; CORE.XP говорит о росте до 8500 рублей за кв. м в год, и все аналитики сходятся во мнении, что цикл роста еще не завершен.

Другие сегменты тоже установили свои небольшие рекорды. Торговые центры смогли «похвастаться» самым низким вводом нового предложения в Москве за всю историю: на начало декабря было открыто 37 600 кв. м из заявленных к открытию на начало года 277 300 кв. м, по оценке CORE.XP и NF Group. В офисной недвижимости Москвы по итогам года достигнут десятилетний максимум поглощения площадей через аренду и покупку: 1,8 млн кв. м по данным CORE.XP и 1,479 млн кв. м по версии Nikoliers.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость побил все исторические максимумы. IBC Real Estate оценили годовой объем вложений в 850 млрд рублей, CORE.XP — в 648 млрд рублей, NF Group — в 650-700 млрд рублей.

Большинство собеседников Forbes максимально оптимистично оценивают и прошедший год, и перспективы рынка коммерческой недвижимости в 2024 году, сочтя добрым знаком снижение вакансии во всех сегментах.

«Рост спроса и снижение вакансии наблюдается во всех ключевых секторах коммерческой недвижимости во второй половине года, — описывает тенденцию генеральный директор Assent Capital Марина Харитоновна. — И хотя говорить о том, что рынок коммерческой недвижимости восстановился, пока еще рано, тенденция на поиск нового равновесия уже прослеживается».

«Главный тренд 2023 года — это крайне высокая деловая активность и реализация накопленного потенциала, — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов. — Именно стремительное восстановление экономики способствовало повышенной потребности бизнеса в объектах коммерческой недвижимости. Отсюда вытекает главная загадка 2024 года — когда и насколько сильно произойдет замедление темпов восстановления на фоне роста ключевой ставки? «Лag» после начала цикла ее повышения еще недостаточно велик для оценки последствий, масштаб и глубину замедления мы увидим к середине 2024 года, однако на текущий момент высокая активность во всех сегментах сохраняется».

Вакансия и правда снизилась и в офисах, и в торговых центрах. «На ноябрь средний уровень доли свободных площадей в офисах достиг 7,8%, а в январе 2023 года доля свободных площадей была 10,3%», — подсчитали аналитики CORE.XP. «К концу 2023 года ожидается, что вакантность

¹ <https://www.forbes.ru/biznes/503583-bez-deneg-i-ludej-s-kakimi-riskami-stolknetsa-kommerceskaa-nedvizimost-v-2024-godu>
Без денег и людей: с какими рисками столкнется коммерческая недвижимость в 2024 году

в классе А составит 12,7% (снижение на 0,3 п.п. по сравнению с 2022 годом) и 7,1% в классе В (уменьшение на 0,4 п.п. по сравнению с 2022 годом)», — приводит свои данные партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group Мария Зими́на.

Многострадальные торговые центры тоже справились с прошлогодним шоком и снизили вакансию. «В конце 2022 года средний уровень вакантности в московских торговых центрах составлял 15,6%, но к концу 2023 года ее уровень снизился до 8,9%», — подсчитала региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group Евгения Хакбердиева.

«В регионах средний уровень вакансии так и держится на уровне 20-30%, — добавляет ложку дегтя президент Magic Group, создатель SLAVA concept Александр Перемятов. — Редкие исключения — это несколько лучших ТЦ по ведущим регионам».

В складском сегменте, по общему мнению, вакансия нулевая, а спрос все еще не удовлетворен. «Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли», — комментирует ситуацию старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP Антон Алябьев.

«Бум на рынке можно объяснить эффектом отложенного спроса: в 2022 году многие компании не строили долгосрочных планов и ограничивались решениями с коротким горизонтом планирования из-за турбулентности и общей нестабильности, — добавляет партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко. — Запуск новых проектов зачастую откладывался, однако уже к концу 2022 года рынок адаптировался к текущим условиям, что привело к росту объема заключенных сделок, в том числе к возобновлению строительства в формате BTS. В результате того, что игроки рынка адаптировались к новым реалиям и перестали выжидать, объем сделок в 2023 году превысил самые оптимистичные прогнозы».

Небывалые инвестиции в коммерческую недвижимость участники рынка объяснили большим объемом свободных денег, которые, в общем-то, некуда пристроить. Аналогичное обоснование они давали и в прошлом году, однако по итогам 2023-го в объяснения добавились необходимость защищать средства от инфляции, вера в ореол защитного актива, а также большая доля конечных пользователей, которых тоже причисляют к инвесторам.

«Мы ожидаем продолжения трендов на покупку объектов конечными пользователями, в первую очередь в офисном сегменте, но и в складском тоже, — прогнозирует сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International Виктор Заглумин. — В сегментах ретейла и гостиниц не ждем значительного объема девелопмента, скорее, продолжится консолидация существующих активов в руках стратегических инвесторов и крупных банков».

«По-прежнему основной объем вливаний — это либо продажа иностранных активов, либо сделки с государственными или окологосударственными компаниями, — настроен скептически исполнительный директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринов. — То есть это не здоровый рынок, а, скорее, следствие тех событий, которые сейчас происходят. Если убрать эти факторы, то инвестиционный рынок не показал бы такие сумасшедшие цифры».

Выбор инвесторами сегментов коммерческой недвижимости показал, что идет «охота» за стрессовыми активами, которые можно купить с дисконтом, поэтому максимальную долю в общей сумме вложений, по оценке большинства экспертов, получили пострадавшие от всех последних кризисов торговые центры, а находящиеся на пике спроса склады — только 10%.

«Хотя в деньгах инвестиции в склады составляют менее 10%, но по количеству сделок склады занимают почти четверть всего объема», — уточняет Заглумин.

«Общий объем инвестиций в складскую недвижимость за январь-ноябрь 2023 составил 105 млрд рублей (плюс 5% относительно 2022 года и плюс 71% относительно 2021 года), — говорит старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Ирина Ушакова. — В 2022 году вложили около 100 млрд рублей, в 2021 году 61 млрд рублей. Доля инвестиций в складской сегмент сократилась с 2022 года, но в денежном выражении он за год даже немного вырос».

«Мы видим изменение подхода к инвестиционным идеям: актуальны активный поиск дистрессов и проектов с большим потенциальным апсайдом», — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов.

Инвестиционные рекорды эксперты обосновали еще и тем, что в стране все еще много «свободных денег», которые приходится защищать от обесценивания, а недвижимость для этого наиболее предпочтительный инструмент.

«Даже при высокой ставке и при высокой доходности по депозитам хранение сбережений в деньгах является риском, так как при снижении ключевой ставки будет снижаться и ставка доходности депозита, — декларирует управляющий партнер Nikoliers Николай Казанский. — Между тем за последние несколько сотен лет недвижимость показала себя самым надежным в мире растущим активом».

«На рынке есть инвесторы, которым нужна доходность, и они покупают здание хотя бы с десятым капрейтом (то есть по цене в 10 годовых прибылей), что позволяет бизнес-модели сразу спрогнозировать будущую прибыль с продажи, — объясняет генеральный директор сети сервисных офисов CODE Гурген Шекоян. — Причина в том, что у людей, обладающих свободной денежной массой, нет возможности выводить средства за рубеж. Сегодня считается рискованным держать всю сумму в банке, даже под высокий процент».

Коммерческая недвижимость взяла курс на малые форматы, которые появились во всех сегментах. В торговой недвижимости наиболее успешными остаются районные торговые центры, а у частных инвесторов популярны объекты стрит-ритейла. В сегменте индустриальной недвижимости растет интерес к light industrial (производственно-складские комплексы с офисами, которые делятся на сравнительно небольшие помещения). Офисы остаются большими, но все чаще продаются малыми блоками. Большинство опрошенных Forbes участников рынка считают, что дело не в единой тенденции, каждый сегмент пришел к малоформатности своим путем.

«Я думаю, уместнее говорить о стечении обстоятельств, что создает иллюзию общих причин этого явления в разных сферах недвижимости, — рассуждает руководитель коммерческого департамента West Wind Group Елизавета Ильюхина. — Если говорить о каждой сфере в отдельности, то, например, light industrial — это новый формат, который стал логичным продолжением развития отрасли складской недвижимости в России, которая относительно молода. Переход спроса на малые ТРЦ и стрит-ритейл связан с изменением культуры потребления и отношения к личному времени».

«Небольшие форматы быстро развиваются, однако природа спроса во многом различается, — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов. — Спрос на покупку офисных площадей в строящихся объектах формируют, как правило, частные инвесторы, также как и на покупку помещений стрит-ритейла. Спрос на Light Industrial — это конечные пользователи, развивающиеся производители».

Часть собеседников Forbes все же видят общие причины «измельчания» коммерческой недвижимости: по их мнению, дело в активности представителей малого бизнеса и частных инвесторов.

«Инвесторов, готовых покупать небольшие лоты в такой нарезке, в разы больше, чем крупных, — говорит генеральный директор компании «Этерна» Дмитрий Томилин. — Это не профессионалы, они оценивают грядущее ценообразование из собственных ощущений, предполагают, что будут сдавать по тем ставкам, что им называют консультанты. Но для меня доходность офисного сегмента кажется крайне низкой, сегмент переоценен многими экспертами. Я считаю, что сегодня для вложений лучше рассматривать стрит-ритейл, light industrial либо помещения, в которых можно располагать dark kitchen, распределительные центры и прочие форматы, обслуживающие e-commerce».

«По данным Федеральной налоговой службы, в России зарегистрировано почти 5,9 млн субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), более 65% из них (4 млн) — индивидуальные предприниматели, — напоминает руководитель направления маркетинговых исследований и аналитики Parus Asset Management Елена Михайлова. — Этим компаниям нужны офисы, шоу-румы, торговые, производственные и складские площади. Востребованность и ограниченный объем предложения в данных секторах коммерческой недвижимости повышают спрос на маленькие лоты коммерческих площадей, что отражается в росте инвестиций в них».

«Общие корни — это рост активности среднего и малого бизнеса в целях заполнять освободившиеся ниши после ухода крупных иностранных компаний, — заключает руководитель департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership (CMWP) Татьяна Дивина. —

Если говорить про офисы, то здесь в текущем году встретились две тенденции спроса и предложения. С одной стороны, появился спрос частных инвесторов на покупку недвижимости мелкого формата для защиты и сохранения собственного капитала. С другой стороны, девелоперам, особенно девелоперам жилья, вышедшим в офисный сегмент, нужно фиксировать прибыль в моменте. У них нет необходимости управлять непрофильными активами на балансе».

Если словом 2023 года в коммерческой недвижимости стали «рекорды», то в 2024-м им может стать «дефицит», а все потому, что высокая ключевая ставка не позволит запускать новые девелоперские проекты, полагают опрошенные эксперты.

«Многие чиновники, эксперты и специалисты госуправления видят, что ключевая ставка в 2024 году не будет существенно снижаться. Последствия разовьются в тренд с уходом в 2025 год, — сетует Томилин из «Этерны». — Даже если ставка понизится, то она будет на уровне 13%, что сильно не повлияет на ситуацию, это все равно слишком высокий уровень. Поэтому для девелоперов 2024 год будет очень спокойным, новых проектов будет очень мало. Достроится то, что уже заложили. Объем ввода офисных и торговых площадей уже показывает исторический минимум и будет демонстрировать его и дальше. Пока ключевая ставка не опустится на уровень хотя бы 10%, девелопмент коммерческой недвижимости будет двигаться очень вяло».

Острее других сегментов последствия высокой ставки может ощутить торговая недвижимость, уточняют участники рынка.

«Особенно пострадают объекты с высокой долговой нагрузкой и проекты нового строительства, — уточняет Харитонов из Accent Capital. — Рост ставок депозитов нужен для перетока денежных средств из наличного обращения в депозиты банков, что позволит сократить текущую потребительскую активность. Это может повлиять на сектор торговой недвижимости и стрит-ритейл».

Дрогнут даже несокрушимые склады. «Рост ключевой ставки сыграет остужающую роль в новых проектах в сфере коммерческой недвижимости, особенно это касается складской недвижимости, — полагает заместитель директора Praedium Роман Щербак. — Этот сегмент отличается низкой маржинальностью, и рост ставки значительно снижает доходность инвесторов, использующих кредитное плечо».

«Рост ключевой ставки приводит к тому, что складская недвижимость становится менее привлекательной для инвесторов, — констатирует управляющий директор 3PL-оператора NC Logistic Гарольд Власов. — Уже сейчас строить новые склады для сдачи в аренду в текущих условиях стало нерентабельно. Окупаемость подобных проектов может достигать 14 лет, что не соответствует требованиям банков, которым нужно семь лет. Положительные изменения в индустриальной недвижимости могут произойти в случае прихода на рынок дешевых иностранных денег и укрепления рубля».

«Исключение — light industrial, где девелоперам доступна льготная промышленная ипотека, что существенно снижает расходы», — уточняет Ильюхина из West Wind Group.

Одна из ключевых проблем в экономике РФ, о которой много говорилось в 2023 году, — кадровый голод, и она катком прошла по сегменту коммерческой недвижимости, говорят собеседники Forbes.

Очень сильно от необходимости бороться за людей пострадали офисы.

«Главным последствием нехватки специалистов является ужесточение борьбы за квалифицированный персонал, рост зарплатных ожиданий и в конечном итоге увеличение себестоимости проектов, — объясняет управляющий директор Pridex Дмитрий Вишняков. — Например, в сегменте офисной недвижимости именно удорожание работ сыграло ключевую роль в повышении стоимости отделки помещений в этом году. Стоимость офисной отделки в 2023 году выросла в среднем на 20%, и наиболее заметный вклад в эту динамику внес дефицит кадров. По нашей оценке, затраты на ФОТ по итогам года увеличились более чем на 30%».

«На рынке коммерческой недвижимости уже давно есть огромный дефицит кадров, который становится все более ярко выраженным на фоне роста самого рынка, — сетует Казанский из Nikoliers. — Также следует отметить сложившийся тренд, когда сотрудники от консультантов уходят на сторону клиентов — девелоперов, инвесторов, что обезвоживает и обескровливает наш рынок труда».

«Представители сервисных офисов сегодня часто сталкиваются с подрядчиками, у которых большой штат неквалифицированных сотрудников, — приводит пример Шекоян из CODE. — В строительстве и клининге проблема дефицита кадров намного выше, чем в девелоперском бизнесе. Им требуется нанимать огромное количество людей в условиях кадрового голода. В результате они сталкиваются с необходимостью платить больше денег и получать худший результат».

«Если говорить о персонале, занятом в складском сегменте, то триггером для обострения кадровой проблемы послужило интенсивное развитие маркетплейсов, — полагает Власов из NC Logistic. — Изменилось поведение клиентов онлайн-площадок: выросло число заказов на фоне снижения среднего чека, что также увеличило нагрузку на сотрудников маркетплейсов. На рынке труда представители e-commerce действуют достаточно агрессивно. В итоге компании вынуждены буквально бороться за линейный складской персонал и повышать заработную плату».

«Сегодня дефицит кадров в торговой недвижимости наблюдается на всех уровнях, от службы клининга до топ-менеджмента, — говорит директор департамента управления торговой недвижимостью Accent Capital Светлана Кузьмина. — Самая трагичная ситуация сложилась среди низкооплачиваемых кадров — в охране, клининге и технических службах, где всегда работало много мигрантов, которые сейчас массово «вымылись» с рынка».

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

Земельные участки²

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

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

График изменения цен на земельные участки за год:

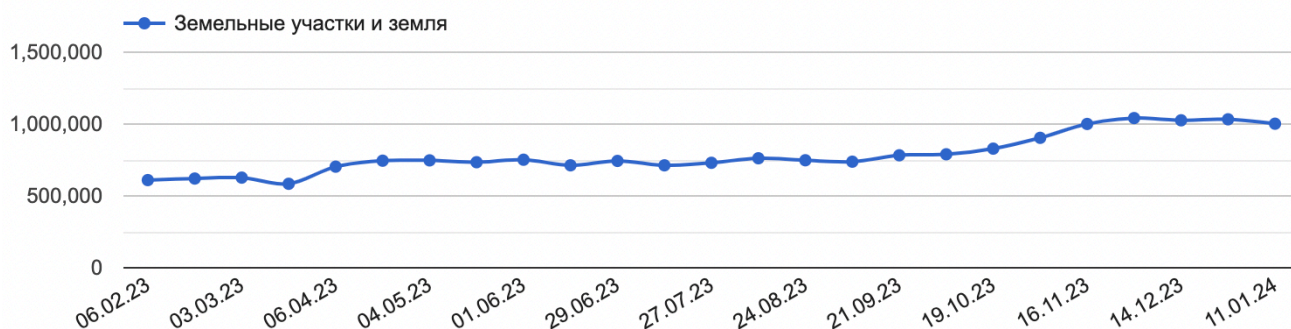


Таблица изменения цен на земельные участки за 11,5 месяцев.

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
11 января 2024	1002415.6	-3.05%
28 декабря 2023	1032992.5	+0.67%
14 декабря 2023	1026101.9	-1.5%
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	

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

Жилая недвижимость³.

График изменения цен на жилую недвижимость.



Таблица изменения цен на жилую недвижимость за 11,5 месяцев.

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м², руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м², руб.	Изменение
11 января 2024	163840.2	-0.21%	167312.5	+0.3%
28 декабря 2023	164180.2	+0.71%	166813	+1.08%
14 декабря 2023	163010.6	+1.79%	165016.5	+1.23%
30 ноября 2023	160092.3	-0.15%	162979.2	+1.36%
16 ноября 2023	160332	-3.28%	160758	+1.49%
02 ноября 2023	165587.1	+0.02%	158360.7	+1.47%
19 октября 2023	165547.7	+0.83%	156036.3	+1.34%
05 октября 2023	164176.8	+0.26%	153940.6	+1.91%
21 сентября 2023	163748.4	-0.39%	151007.6	+3.61%
07 сентября 2023	164387.2	+1.05%	145562.9	+1.6%
24 августа 2023	162657.7	+4.26%	143235.1	+0.54%
11 августа 2023	155730	+3.08%	142461.7	+0.27%
27 июля 2023	150932.7	-1.28%	142082.8	-0.42%
13 июля 2023	152859.8	-3.08%	142674.6	-0.05%
29 июня 2023	157569.4	+3.99%	142743.3	+0.09%
15 июня 2023	151280.6	-3.01%	142612.3	-0.29%
01 июня 2023	155835.2	-0.92%	143027.7	-0.23%
18 мая 2023	157263.35	-1.65%	143356.93	+0.09%
04 мая 2023	159850.7	-0.26%	143234.2	-0%
20 апреля 2023	160272.6	-0.37%	143234.5	+0.07%
06 апреля 2023	160868.4	+1.14%	143133.9	+0.44%
23 марта 2023	159039.1	+1.56%	142497.4	-0.12%
03 марта 2023	156554.13	-0.53%	142666	+1.11%
17 февраля 2023	157377.21	+1.88%	141089.21	+0.29%
06 февраля 2023	154412.97		140677	

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

Офисы и апартаменты⁴

График изменения цен на офисную недвижимость.

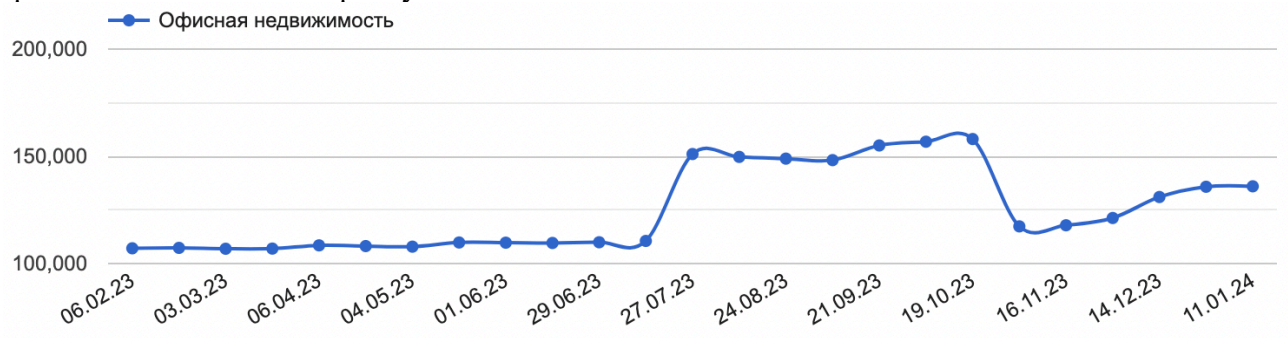


Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев.

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
11 января 2024	136008.3	+0.15%
28 декабря 2023	135802.1	+3.52%
14 декабря 2023	131018.6	+7.47%
30 ноября 2023	121231.7	+2.8%
16 ноября 2023	117841.5	+0.44%
02 ноября 2023	117328.2	-34.71%
19 октября 2023	158056.1	+0.79%
05 октября 2023	156809.7	+1.11%
21 сентября 2023	155062.6	+4.41%
07 сентября 2023	148218.1	-0.47%
24 августа 2023	148917.2	-0.54%
11 августа 2023	149722.5	-0.89%
27 июля 2023	151056.7	+26.82%
13 июля 2023	110541.7	+0.56%
29 июня 2023	109918.4	+0.3%
15 июня 2023	109590.9	-0.13%
01 июня 2023	109728.3	-0.07%
18 мая 2023	109809.35	+1.77%
04 мая 2023	107864	-0.26%
20 апреля 2023	108140.4	-0.31%
06 апреля 2023	108476.8	+1.39%
23 марта 2023	106964.43	+0.06%
03 марта 2023	106897.98	-0.38%
17 февраля 2023	107303.1	+0.18%
06 февраля 2023	107104.6	

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

Прочая коммерческая недвижимость⁵

График изменения цен на офисную недвижимость.

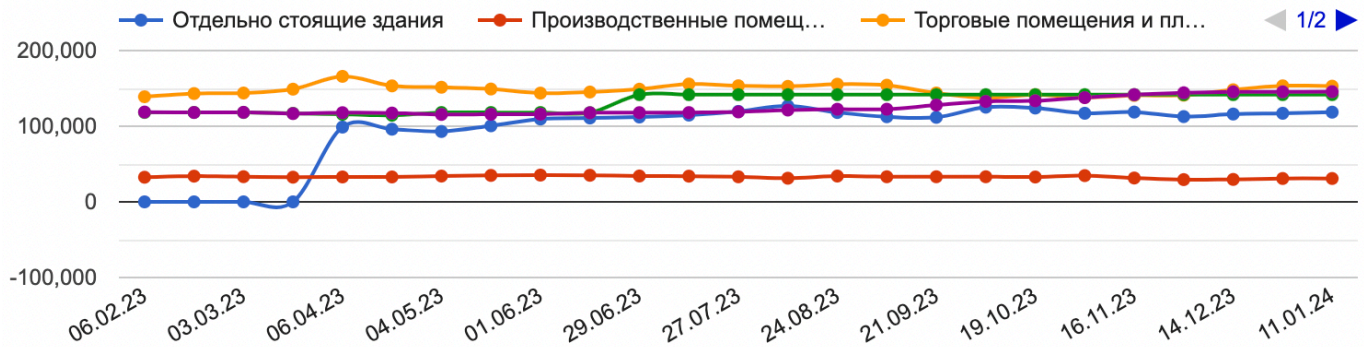


Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 11,5 месяцев

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение
11 января 2024	118591.3	+1.27%	30883.2	+0%	152935.9	-0.31%
28 декабря 2023	117090.3	+0.85%	30883.2	+3.99%	153404.2	+3.38%
14 декабря 2023	116091.8	+2.89%	29649.6	+0.8%	148222.6	+4.85%
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		138957.5	

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

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-93-sot-izhs-3644-482858	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Гаяза Исхаки	Продаю земельный участок в центре города. Категория земель: земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования: под здание гостиницы.	930,0	53 655,9	49 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-123-sot-izhs-254-9723795	Республика Татарстан, Казань, ул. Качалова, 81	Земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования: административные офисы; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств. Кадастровый номер участка 16:50:070101:13	1 230,0	23 577,2	29 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-29-sot-izhs-3497-361883	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 36	Продаю участок ижс Есть вода ,газ.свет 2.9 соток земли все вопросы по телефону Торг только реальному покупателю	290,0	55 172,4	16 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-35-sot-izhs-3634-647268	Республика Татарстан, Казань, ул. Курашова, 3	Арт. 54375035 Предлагаем приобрести земельный участок в самом центре Казани. Площадь участка 3,5 сотки, дом на территории 1917 года постройки 97,5 м². Отличный вариант для инвестиций. ВОЗМОЖЕН ТОРГ!!! О РАЙОНЕ: Локация элитная и очень тихая, спокойная и безопасная. Рядом все знаковые места города для прогулок горожан и гостей столицы Татарстана. Все это в пешей доступности. О ДОМЕ: Дом деревянный 1917 года постройки, 97 м². Все коммуникации подведены, в том числе: отопление, электричество 5 кВт, водоснабжение, канализация. Напротив дома - парковка. ВАЖНО:Поможем оформить сделку до передачи ключей. Проходит коммерческая ипотека. На все ваши вопросы по приобретению проконсультируем и найдем нужное для вас решение. Просмотр по договоренности в удобное для вас время. Улицы рядом: Айвазовского, Овражная, Достоевского, Волкова, Бутлерова	350,0	69 971,4	24 490 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-109-sot-izhs-361-7350329	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул.	Продается земельный участок под строительство жилого квартирного дома. Территория находится в Российской Федерации, Республике Татарстан, г. Казань, Вахитовском районе, по ул. Овражная, д.24 на земельном участке с кадастровым номером 16:50:011113:461 общей площадью 1089 кв. м. (10,89 соток). Назначение земельного участка под среднеэтажную жилую застройку. Земельный участок расположен в хоне Ж2И. Территория имеет многоугольную форму размерами 43 x 33м. Запроектирован 4-этажный жилой дом клубного типа переменной этажности, встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (-1-ый этаж), размещенной под всей территорией застройки. Эскизный проект согласован Подробности по телефону.	1 089,0	78 053,3	85 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2024г. составляет **от 23 577,2 рублей за кв.м., до 78 053,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartira_13_m_33_et_2961631411	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	<p>Эта квартира мне нравится! ❤️</p> <p>Получи подарок при просмотре квартиры (чехол для вашего телефона , либо футболку) акция ограничена .</p> <p>При звонке скажите "хочу подарок" 📺</p> <p>Прямая продажа, не плати риелтору 🔥</p> <p>ИПОТЕКА / ТРЕЙД-ИН / ОБМЕН / СЕРТИФИКАТЫ</p> <p>Показываем в течение 30мин после звонка!</p> <p>Видеонаблюдение на территории .</p> <p>🏠Вариант заезжай живи</p> <p>🏠 Остановки общественного транспорта (автобус , трамвай , троллейбус)</p> <p>🏠Просторный паркинг</p> <p>Инфраструктура района порадует любителей спорта. Здесь расположен спортивный комплекс "Бустан" .</p> <p>🏠 гарантируем полное бесплатное юридическое сопровождение сделки</p> <p>🏠 ипотека без первоначального взноса</p> <p>🏠ипотека для иностранцев</p> <p>🏠рассмотрение заявки от 1 дня</p> <p>🏠помогаем в получении имущественного налогового вычета</p> <p>🏠покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)</p> <p>📞 Звоните сейчас, покажем в любое время</p>	13,0	113 845,3	1 479 989,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartira_18_m_23_et_3502847100	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	<p>Внимание!!! Мы снизили цену, успеете купить.</p> <p>Квартира гостиничного типа. Входная дверь тип "ГАРДИАН", в комнате большое пластиковое окно, натяжной потолок с точечным освещением, кух. гарнитур с встроенной техникой, сан.узел обшит пластиковыми панелями, душевая кабина. В подарок остаётся ванный гарнитур. Сан.тех трубы заменены, Напольное покрытие ламинированная доска. В комнате тепло, заменили радиаторы отопления. Соседи дружелюбные.</p> <p>Инфраструктура развита, в непосредственной близости планируется застройка новых жилищных комплексов.</p> <p>Рядом с домом: остановка общественного транспорта, спорт комплекс " Бустан". Один взрослый собственник, вся сумма в договоре, ипотека проходит во всех банках.</p> <p>ЗВОНИ И ЗАПИШИСЬ НА ПРОСМОТР, ПОКА КВАРТИРА В НАЛИЧИИ!</p>	18,0	130 555,6	2 350 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartira_30_m_15_et_3694585545	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 145	<p>Продам светлую уютную квартиру, сделан косметический ремонт. В шаговой доступности автобус, трамвай, магазины, аптеки, кафе, спортивный комплекс с бассейном, мфц, школа ...район с развитой инфраструктурой. В квартире все остается (мебель, бытовая техника). Без обременений, без долгов, взрослый собственник, вся сумма в договоре (без занижений). Чистая продажа. ТОРГ . Ключи в день сделки. К позитивным моментам, связанным с проживанием на первом этаже, можно отнести минимальные затраты времени на то, чтобы оказаться дома или выйти на улицу. Отсутствие соседей снизу также является безусловным преимуществом, которое можно рассматривать сразу в двух аспектах: во-первых, никто не шумит, а во-вторых – никто не придет жаловаться, если в квартире возникнет протечка. Не придется ликвидировать (и главное, оплачивать) у соседей такие последствия, как испорченный ремонт (а он может оказаться достаточно дорогим), испорченная мебель, прочие вещи. отсутствие балкона дает дневному свету в комнату лучше проникать. Комната визуально становится больше. Лучше расставлять</p>	30,0	150 000,0	4 500 000,0

			мебель. Главным плюсом является то, что при покупке квартиры без балкона, вы не будете переплачивать за лишние метры			
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_313_m_45_et_360_7359049	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 6	Продаю отличную квартиру евро двушку площадью 31 м2. В квартире выполнен капитальный ремонт - стяжка полов, заменена электропроводка по ГОСТу, водяные стояки и полотенцесушитель, установлены счетчики воды, в доме централизованное горячее и холодное водоснабжение. Новые окна, тройной стеклопакеты. Вся встраиваемая техника и кондиционер новое. Вся сумма в ДКП, долгов, обременений, прописанных нет. Чистая продажа один взрослый собственник. Все возникшие вопросы по телефону.	31,3	191 373,8	5 990 000,0
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_59_et_3625_282838	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Продаётся 2-х комнатная квартира в Приволжском районе. Кухня 10,5 кв.м., комнаты 21 кв.м. и 12 кв.м. Есть дополнительная небольшая комната 5,5 кв.м. Квартира тёплая, Светлая, просторная. Остаток по ипотеке Втб 3800, занижение до 5 млн. Практически вся мебель остаётся. Развитый район, в шаговой доступности детские сады, школа, различные магазины, автобусные остановки. Ждём на просмотры!	68,0	98 529,4	6 700 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_45_et_3664_015044	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48	Уютная квартира в кирпичном доме , свежий косметический ремонт , балкон застеклен , обшит , окна пластиковые, есть гардеробная , полная стоимость в договоре, без долгов и обременений.	45,0	101 679,0	4 575 555,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_351_m_89_et_345_1173138	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185	Арт. 51167117 В продаже две комнаты, имеющие статус квартиры. Можно их разделить и одну в последующем продать или сдать, так же можно объединить в одну полноценную квартиру. В одну из комнат заведена мокрая точка. Можно сделать свой санузел. ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ: Общая площадь квартиры 28,3, Первая комната - 15,8, Вторая комната - 12,5. ОПИСАНИЕ: Квартира с косметическим ремонтом и отдельным входом в каждую комнату; При входе установлен вместительный шкаф; Напольное покрытие линолеум; Увеличенный оконный проем, за счет чего квартира становится более светлой; Входные железные двери; С/у отдельный, выложен кафелем, Есть шкаф, тумба и отдельная полка для хранения вещей. Отличный вариант для комфортного проживания для студентов и для сдачи в аренду; Вся мебель остается новым хозяевам. Можно сразу заехать и жить! О ДОМЕ: Дом кирпичный 1983 года постройки; Теплый дом после капитального ремонта, Чистый и ухоженный подъезд и секции, Новый лифт. Секция закрывается, приятные и семейные соседи. Парковка прямо перед домом и во дворе. РЯДОМ С НАМИ: Развитая инфраструктура в шаговой доступности: школы №14 и 48, 3 детских сада, в которых точно будет место для ваших детей, новая современная детская площадка, остановки транспорта с большим количеством маршрутов, магазины, аптеки, банк и МФЦ, спорткомплекс Бустан, сквер Авангард, озеро Средний Кабан, где в скором времени будет благоустроена набережная. Чистая продажа. Без обременений и долгов. Один взрослый собственник, вся сумма в договоре. Чистая продажа, один взрослый собственник без детских долей. Показ в удобное для Вас время!	35,1	103 988,6	3 650 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_425_m_45_et_366_0203553#login?authsrc=ps&next=authCallback	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 88	Продам чистую, уютную, теплую квартиру. Отличительной особенностью данной квартиры от других «хрущевок» является планировка, где нет «проходных» комнат👍 Комнаты расположены по разные стороны кухни и сан.узла 🍷 Тихий район, чистый подъезд, хорошие соседи.	42,5	122 352,9	5 200 000,0

		Без долгов и обременений. Один взрослый собственник. Риелторов прошу не беспокоить !!!			
--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных по ул. Авангардной в ближайших домах относительно объектов оценки (Авангардная 171Б) в г. Казань видно, что стоимость таких объектов по состоянию на 20.01.2024г. составляет **от 113 845,3 рублей за кв.м., до 191 373,8 рублей за кв.м.** по однокомнатным квартирам и **от 98 529,4 рублей за кв.м., до 122 352,9 рублей за кв.м.** по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.ava-nedvizhi-most/svobodnogo-naznacheniya-470-m-2-578829216	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46	Продаётся готовый бизнес Это помещение бывший отель Пьер на 16 номеров Все номера с туалетом и душем Сейчас это помещение сдано под офисы 100%загрузка по цене 1500Р/кв м При желании можно сразу открыть отель Все готово и работает помещение с лифтом 3 этаж полностью есть 2 эвакуационных выхода Очень приличный ремонт Полностью весь третий этаж ГАБ 500000Р загрузка арендаторов 100% Собственник.	470,0	150 000,0	70 500 000,0
2	https://www.ava-nedvizhi-most/ofis-600-m-30915116-71	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А	Продается отдельно стоящее здание - особняк в самом сердце исторического центра Казани. Общей площадью 602 кв.м. (по факту можно довести до 745 кв.м.) , земельный участок 7,7 соток в аренде у города (выкупная цена 3 млн.). Своя парковка на 18 легковых автомобилей, заезд во двор с 2 сторон, на одном въезде установлен шлагбаум. Объект - двухэтажное здание с полноценным цоколем (высота потолка в цоколе 210). мансардный этаж отапливаемый 100 кв.м., используется под склад мебели Арендатором. Здание полностью отреставрировано, фундамент, стены, перекрытия (Ж/Б) в идеальном состоянии несмотря на возраст здания, а так же заменены все сети и коммуникации. Отопление в здании осуществляется от двух газовых котлов (низкий расход). Превосходный особняк начала XIX века находится рядом с ансамблем «Казанский Кремль», рядом расположены Кремль, испокон города, гостиницы, рестораны, бизнес центры, банки, остановка общественного транспорта (в 40 мерах от здания) и другие объекты инфраструктуры. В здании 2 этажа и мансарда в аренде с 2004 года у юридического лица/ Цена объекта 99 000 000 р. торг только после осмотра, после просмотра. Объект не имеет культурной ценности.	600,0	165 000,0	99 000 000,0
3	https://www.ava-nedvizhi-most/pomeschenie-v-tsentre-otdelnyy-etazh-273-m-35-44172340	Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12	Продажа. Блок-секция в офисном здании в историческом центре Казани 7 этаж 8-ми этажного бизнес-центра. Свободная планировка этажа (монолитный каркас). Круглосуточный доступ. Помещение сдано в аренду. Стабильный ежемесячный доход. Рядом улицы Бутлерова, Вишневого, Айвазовского, Курашова, Муштары. Дополнительная информация по телефону. Звоните!	273,0	175 824,2	48 000 000,0
4	https://www.ava-nedvizhi-most/svobodnogo-naznacheniya-250-m-3-593563745	Республика Татарстан, Казань, ул. Щапова, 26	Исторический и деловой центр города. Первая линия. Продается цоколь 250 кв.м. Высота потолков 3,5 м. Частично без ремонта. Парковка муниципальная.	250,0	80 000,0	20 000 000,0
5	https://www.ava-nedvizhi-most/svobodnogo-naznacheniya-280-m-3	Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 5	В самом историческом центре города Казани, по улице Жуковского дом 3 предлагаем вашему вниманию: 2 смежных земельных участка Коммерческого назначения. Общей площадью 24 сотки. На участках расположены здания 1- здание 280 кв.м. 2-здание 150 кв.м. 3-здание 240 кв.м Действующие арендные договоры. Шикарное место под гостиницу, офисное здание, малоэтажный жилой дом. Все	280,0	535 714,3	150 000 000,0

	445466242		коммуникации. В шаговой доступности Оперный театр, консерватория, Парк Черное Озеро. Ленинский садик, Ул. Баумана, КФУ. Хороший торг реальному покупателю. Ждем Вас на показы.			
--	---------------------------	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань по ул. Подлужная и близлежащим улицам видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2024г. составляет **от 80 000,0 рублей за кв.м., до 535 714,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

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

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

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

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

Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5э В процессе исследования рынка было выявлено в продаже на дату оценки (20.01.2024г.) 5 аналогичных земельных участка в центре города Казань. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2024г. составляет от 23 577,2 рублей за кв.м., до 78 053,3 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости составляет около 1 месяца, что видно по объявлениям и обуславливается тем, что участки находятся в центре крупного города.

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

Квартиры, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б было обнаружено 4 аналога для однокомнатных и 4 аналога для двухкомнатных квартир, соответственно, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2024г.). Из представленного выше перечня

объектов-аналогов видно, что стоимость однокомнатных квартир в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки составляет от 113 845,3 рублей за кв.м., до 191 373,8 рублей за кв.м. по однокомнатным квартирам и от 98 529,4 рублей за кв.м., до 122 352,9 рублей за кв.м. по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад.

Квартиры, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1, 2, 3 являются частью здания Генерального консульства Китайской Народной Республики в Российской Федерации и по сути представляют собой нежилые помещения, в связи с чем аналоги подбирались соответствующим образом. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003, также как и предыдущие три объекта недвижимости, также являются частью Генерального консульства КНР в РФ, анализ рынка проводился для нежилых помещений и было обнаружено 5 аналогичных объекта недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2024г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2024г. составляет от 80 000,0 рублей за кв.м., до 535 714,3 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Физически возможные варианты использования.

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

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2024} * ПП - ИзО) * НДС$$

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

ОБ - строительный объем в м³;

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

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

И₉₁₋₂₀₀₁ - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

И₂₀₀₁₋₂₀₂₄ - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №82261-ИФ/09 от 28.12.2023г по Республике Татарстан для прочих объектов составляет 8,46, индекс удорожания эксплуатации машин и оборудования составляет 11,51, таким образом общий индекс составляет 9,43;

ПрП – прибыль предпринимателя, показатель учитывающий добавочную стоимость

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

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

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

ИзО – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

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

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

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

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

Расчёт ставки капитализации

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

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

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

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

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

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

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = if + Y1 + Y2 + Y3,$$

где i —ставка дисконтирования, %;

if —безрисковая ставка, %;

$Y1$ —премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y2$ —премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

Отчёт №1837-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 58/252

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

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	16,00%
2	Прогнозируемая инфляция в 2024г., %	4,00%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	20,00%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	15,00%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	35,00%
7	Ставка капитализации п.6*1/оставшийся срок жизни*100, %	37,50%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	0,3750

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

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

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

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

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

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

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

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	30,82%
норма отдачи, Y_k	37,5%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	4,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	40,00%

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

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

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

Прибыль предпринимателя, % ПП	29,30%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	37,50%
Доля авансовых платежей, C_o	40,0%
Число лет строительства, (n)	1,00

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **30,82%** по Методике профессора Озерова и **29,30%** по методике СПбГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	30,82%	50%	15,41%
СпБГТУ	29,30%	50%	14,65%
Итого, прибыль предпринимателя, %			30,06%

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

Определение накопленного износа

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

где:

d

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

Отчёт №1837-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 60/252

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстановительная стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-20.01.2024	Прибыль предприятия	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, кадастровый №16:15:000000:0:185.	31	14Д	38,6	1,600	10530,0	650333	1,92	10,19	9,43	30,06%	156 051 033	10,00%	140 445 900	168 535 080
2	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, кадастровый №:16:15:180000:0007:0057.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
3	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, кадастровый №:16:15:180000:0007:0058.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
4	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, кадастровый №:16:15:180000:0007:0059.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
5	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0060.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
6	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0061.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
7	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0062.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
8	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0063.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
9	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0064.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
10	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0065.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	9,43	30,06%	340 737	10,00%	306 700	368 040
11	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв. №3-410, лит.Г, кадастровый №: 16:15: 180000:0007:0067.	26/III	18А	23,9	1,000	93,0	2223	1,92	10,19	9,43	30,06%	533 421	15,00%	453 400	544 080
12	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв. №3-411, лит. А5, а8, кадастровый №: 16:15:180000:007:0066.	18	55Б	30,0	1,030	292,0	9023	1,92	10,19	9,43	30,06%	2 165 119	10,00%	1 948 600	2 338 320
13	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв. №3-409, лит.Г1, кадастровый №: 16:15:180000:007:0069.	2	24А	13,5	1,000	912,0	12312	1,92	10,19	9,43	30,06%	2 954 333	45,00%	1 624 900	1 949 880
14	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, кадастровый № 16:15:000000:0:184.	28	107Б	32,4	1,600	2003,0	103836	1,92	10,19	9,43	30,06%	24 916 028	10,00%	22 424 400	26 909 280
15	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв. № 11791, лит. Е2,	1	22Б	18,0	1,000	5198,0	93564	1,92	10,19	9,43	30,06%	22 451 204	10,00%	20 206 100	24 247 320

	кадастровый №: 16:50:080119:74.														
16	Здание (Контрольно- пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, кадастровый №: 16:50:080119:71.	28	84Б	25,6	1,000	3379,0	86502	1,92	10,19	9,43	30,06%	20 756 638	20,00%	16 605 300	19 926 360
17	Здание (Административно- бытовой корпус), назначение: нежилое, 2- этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, кадастровый №: 16:50:080119:75.	28	107Б	32,4	1,600	2988,0	154898	1,92	10,19	9,43	30,06%	37 168 640	20,00%	29 734 900	35 681 880
	ИТОГО													236 203 800	283 444 560

Таким образом, стоимость части объектов, определённая в рамках Затратного подхода составляет 283 444 560 рублей с учётом НДС и/или 236 203 800 рублей без учёта НДС

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_izhs_3644482858	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Гаяза Исхаки	Продаю земельный участок в центре города. Категория земель: земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования: под здание гостиницы.	930,0	53 655,9	49 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_123_sot_izhs_2549723795	Республика Татарстан, Казань, ул. Качалова, 81	Земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования: административные офисы; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств. Кадастровый номер участка 16:50:070101:13	1 230,0	23 577,2	29 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_izhs_3497361883	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 36	Продаю участок иже Есть вода ,газ.свет 2.9 соток земли все вопросы по телефону Торг только реальному покупателю	290,0	55 172,4	16 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_3634647268	Республика Татарстан, Казань, ул. Курашова, 3	Арт. 54375035 Предлагаем приобрести земельный участок в самом центре Казани. Площадь участка 3,5 сотки, дом на территории 1917 года постройки 97,5 м². Отличный вариант для инвестиций. ВОЗМОЖЕН ТОРГ!!! О РАЙОНЕ: Локация элитная и очень тихая, спокойная и безопасная. Рядом все знаковые места города для прогулок горожан и гостей столицы Татарстана. Все это в пешей доступности. О ДОМЕ: Дом деревянный 1917 года постройки, 97 м². Все коммуникации подведены, в том числе: отопление, электричество 5 кВт, водоснабжение, канализация. Напротив дома - парковка. ВАЖНО:Поможем оформить сделку до передачи ключей. Проходит коммерческая ипотека. На все ваши вопросы по приобретению проконсультируем и найдем нужное для вас решение. Просмотр по договоренности в удобное для вас время. Улицы рядом: Айвазовского, Овражная, Достоевского, Волкова, Бутлерова	350,0	69 971,4	24 490 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot_izhs_3617350329	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул.	Продается земельный участок под строительство жилого квартирного дома. Территория находится в Российской Федерации, Республике Татарстан, г. Казань, Вахитовском районе, по ул. Овражная, д.24 на земельном участке с кадастровым номером 16:50:011113:461 общей площадью 1089 кв. м. (10,89 соток). Назначение земельного участка под среднеэтажную жилую застройку. Земельный участок расположен в хоне ЖЗИ. Территория имеет многоугольную форму размерами 43 х 33м. Запроектирован 4-этажный жилой дом клубного типа переменной этажности, встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (-1-ый этаж), размещенной под всей территорией застройки. Эскизный проект согласован. Подробности по телефону.	1 089,0	78 053,3	85 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2024г. составляет **от 23 577,2 рублей за кв.м., до 78 053,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, стр. 219, таб.101, по данным которого величина скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 12,1%

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на различие в площади

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

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

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

где:

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

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

k – коэффициент торможения.

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

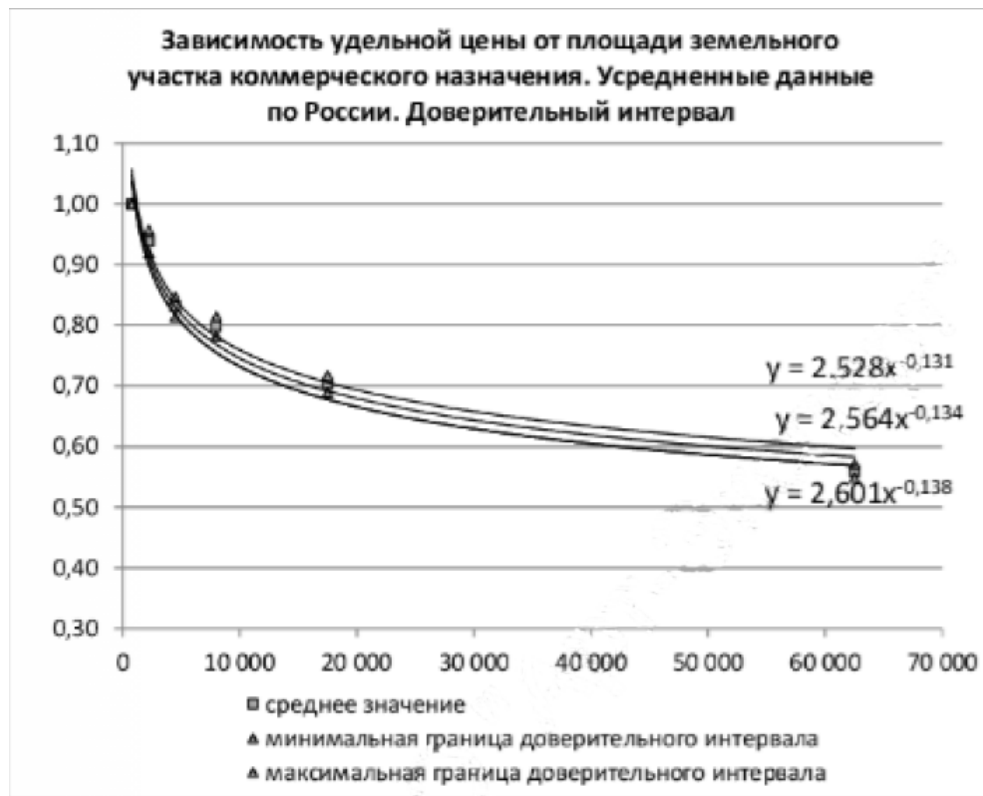


Рис. 19

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot.izhs_364_4482858	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_123_sot.izhs_2549723795	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot.izhs_34973618_83
Местоположение (Адрес)	расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Гаяза Исхаки	Республика Татарстан, Казань, ул. Качалова, 81	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 36
Площадь, кв.м.	580,0	930,0	1 230,0	290,0
Стоимость всего объекта		49 900 000,0	29 000 000,0	16 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		53 656	23 577	55 172
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		48 236,74	21 195,72	49 599,63
Время продажи/предложения	январь 2024	январь 2024	январь 2024	январь 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		48 237	21 196	49 600
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		48 237	21 196	49 600
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		48 237	21 196	49 600
Площадь, кв.м.	580,00	930,00	1 230,00	290,00
Корректировка, %	1284,33	3,42%	5,56%	-4,63%
Стоимость с учётом корректировки, руб		49 887	22 374	47 304
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, 37/5	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Гаяза Исхаки	Республика Татарстан, Казань, ул. Качалова, 81	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 36
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		49 887	22 374	47 304
Красная линия	в глубине застройки	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		44 150	19 801	41 864
Валовая корректировка		25,02%	27,16%	26,23%
Расчётная величина		4,00	3,68	3,81
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		176 600,00	72 867,68	159 501,84
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		35 593,52
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		20 644 241,60
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		20 644 000,00

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_13_m_33_et_2961631411	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	<p>Эта квартира мне нравится! ❤️</p> <p>Получи подарок при просмотре квартиры (чехол для вашего телефона , либо футболку) акция ограничена . При звонке скажите "хочу подарок" 📺</p> <p>Прямая продажа, не плати риелтору 🔥</p> <p>ИПОТЕКА / ТРЕЙД-ИН / ОБМЕН / СЕРТИФИКАТЫ</p> <p>Показываем в течение 30мин после звонка! Видеонаблюдение на территории .</p> <p>🏠 Вариант заезжай живи</p> <p>🏠 Остановки общественного транспорта (автобус , трамвай , троллейбус)</p> <p>🏠 Просторный паркинг</p> <p>Инфраструктура района порадует любителей спорта. Здесь расположен спортивный комплекс "Бустан" .</p> <p>🏠 гарантируем полное бесплатное юридическое сопровождение сделки</p> <p>🏠 ипотека без первоначального взноса</p> <p>🏠 ипотека для иностранцев</p> <p>🏠 рассмотрение заявки от 1 дня</p> <p>🏠 помогаем в получении имущественного налогового вычета</p> <p>🏠 покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)</p> <p>📞 Звоните сейчас, покажем в любое время</p>	13,0	113 845,3	1 479 989,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_18_m_23_et_3502847100	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	<p>Внимание!!! Мы снизили цену, успеите купить. Квартира гостиничного типа. Входная дверь тип "ГАРДИАН", в комнате большое пластиковое окно, натяжной потолок с точечным освещением, кух. гарнитур с встроенной техникой, сан.узел обшит пластиковыми панелями, душевая кабина. В подарок остаётся ванный гарнитур. Сан.тех трубы заменены, Напольное покрытие ламинированная доска. В комнате тепло, заменили радиаторы отопления. Соседи дружелюбные. Инфраструктура развита, в непосредственной близости планируется застройка новых жилищных комплексов. Рядом с домом: остановка общественного транспорта, спорт комплекс " Бустан". Один взрослый собственник, вся сумма в договоре, ипотека проходит во всех банках. ЗВОНИ И ЗАПИШИСЬ НА ПРОСМОТР, ПОКА КВАРТИРА В НАЛИЧИИ!</p>	18,0	130 555,6	2 350 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_30_m_15_et_3694585545	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 145	<p>Продам светлую уютную квартиру, сделан косметический ремонт. В шаговой доступности автобус, трамвай, магазины, аптеки, кафе, спортивный комплекс с бассейном, мфц, школа ...район с развитой инфраструктурой. В квартире все остается (мебель, бытовая техника). Без обременений, без долгов, взрослый собственник, вся сумма в договоре (без занижений). Чистая продажа. ТОРГ . Ключи в день сделки. К позитивным моментам, связанным с проживанием на первом этаже, можно отнести минимальные затраты времени на то, чтобы</p>	30,0	150 000,0	4 500 000,0

			оказаться дома или выйти на улицу. Отсутствие соседей снизу также является безусловным преимуществом, которое можно рассматривать сразу в двух аспектах: во-первых, никто не шумит, а во-вторых – никто не придет жаловаться, если в квартире возникнет протечка. Не придется ликвидировать (и главное, оплачивать) у соседей такие последствия, как испорченный ремонт (а он может оказаться достаточно дорогим), испорченная мебель, прочие вещи. отсутствие балкона дает дневному свету в комнату лучше проникать. Комната визуально становится больше. Лучше расставлять мебель. Главным плюсом является то, что при покупке квартиры без балкона, вы не будете переплачивать за лишние метры			
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_313_m_45_et_3607359049	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 6	Продаю отличную квартиру евро двушку площадью 31 м2. В квартире выполнен капитальный ремонт - стяжка полов, заменена электропроводка по ГОСТу, водяные стояки и полотенцесушитель, установлены счетчики воды, в доме централизованное горячее и холодное водоснабжение. Новые окна, тройной стеклопакеты. Вся встраиваемая техника и кондиционер новое. Вся сумма в ДКП, долгов, обременений, прописанных нет. Чистая продажа один взрослый собственник. Все возникшие вопросы по телефону.	31,3	191 373,8	5 990 000,0
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_68_m_59_et_3625282838	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Продаётся 2-х комнатная квартира в Приволжском районе. Кухня 10,5 кв.м., комнаты 21 кв.м. и 12 кв.м. Есть дополнительная небольшая комната 5,5 кв.м. Квартира тёплая, Светлая, просторная. Остаток по ипотеке Втб 3800, занижение до 5 млн. Практически вся мебель остаётся. Развитый район, в шаговой доступности детские сады, школа, различные магазины, автобусные остановки. Ждём на просмотры!	68,0	98 529,4	6 700 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_45_m_45_et_3664015044	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48	Уютная квартира в кирпичном доме , свежий косметический ремонт , балкон застеклен , обшит , окна пластиковые, есть гардеробная , полная стоимость в договоре, без долгов и обременений.	45,0	101 679,0	4 575 555,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_351_m_89_et_3451173138	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185	Арт. 51167117 В продаже две комнаты, имеющие статус квартиры. Можно их разделить и одну в последующем продать или сдать, так же можно объединить в одну полноценную квартиру. В одну из комнат заведена мокрая точка. Можно сделать свой санузел. ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ: Общая площадь квартиры 28,3, Первая комната - 15,8, Вторая комната - 12,5. ОПИСАНИЕ: Квартира с косметическим ремонтом и отдельным входом в каждую комнату; При входе установлен вместительный шкаф; Напольное покрытие линолеум; Увеличенный оконный проем, за счет чего квартира становится более светлой; Входные железные двери; С/у раздельный, выложен кафелем, Есть шкаф, тумба и отдельная полка для хранения вещей. Отличный вариант для комфортного проживания для студентов и для сдачи в аренду; Вся мебель остается новым хозяевам. Можно сразу захватить и жить! О ДОМЕ: Дом кирпичный 1983 года постройки; Теплый дом после капитального ремонта, Чистый и ухоженный подъезд и секции, Новый лифт. Секция закрывается, приятные и семейные соседи. Парковка прямо перед домом и во дворе. РЯДОМ С НАМИ: Развитая инфраструктура в шаговой доступности: школы №14 и 48, 3 детских сада, в которых точно будет место для ваших детей, новая современная детская площадка, остановки транспорта с большим количеством маршрутов, магазины, аптеки, банк и МФЦ, спорткомплекс Бустан, сквер Авангард, озеро Средний Кабан, где в скором времени будет благоустроена набережная. Чистая продажа. Без обременений и долгов. Один взрослый	35,1	103 988,6	3 650 000,0

			собственник, вся сумма в договоре. Чистая продажа, один взрослый собственник без детских долей. Показ в удобное для Вас время!			
	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_425_m_45_et_3660203553#login?authsrc=ps&next=authCallback	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 88	Продам чистую, уютную, теплую квартиру. Отличительной особенностью данной квартиры от других «хрущевок» является планировка, где нет «проходных» комнат👍. Комнаты расположены по разные стороны кухни и сан.узла👉 🔥 Тихий район, чистый подъезд, хорошие соседи. Без долгов и обременений. Один взрослый собственник. Риелторов прошу не беспокоить !!!	42,5	122 352,9	5 200 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных по ул. Авангардной в ближайших домах относительно объектов оценки (Авангардная 171Б) в г. Казань видно, что стоимость таких объектов по состоянию на 20.01.2024г. составляет **от 113 845,3 рублей за кв.м., до 191 373,8 рублей за кв.м.** по однокомнатным квартирам и **от 98 529,4 рублей за кв.м., до 122 352,9 рублей за кв.м.** по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

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

Поправка на торг:

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

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

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 280, таб.142, по данным которого величина скидки на торг для квартир массовой советской застройки составляет 5,6%.

Местоположение:

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

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

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

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

Матрица коэффициентов

Таблица 79

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

Поправка на уровень отделки:

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

Поправка на материал стен дома:

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Поправка на состояние и наличие дополнительных улучшений:

Внесение поправки на состояние и наличие дополнительных улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по

сравнению с оцениваемыми помещениями.

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

Приведение цены по площади:

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

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

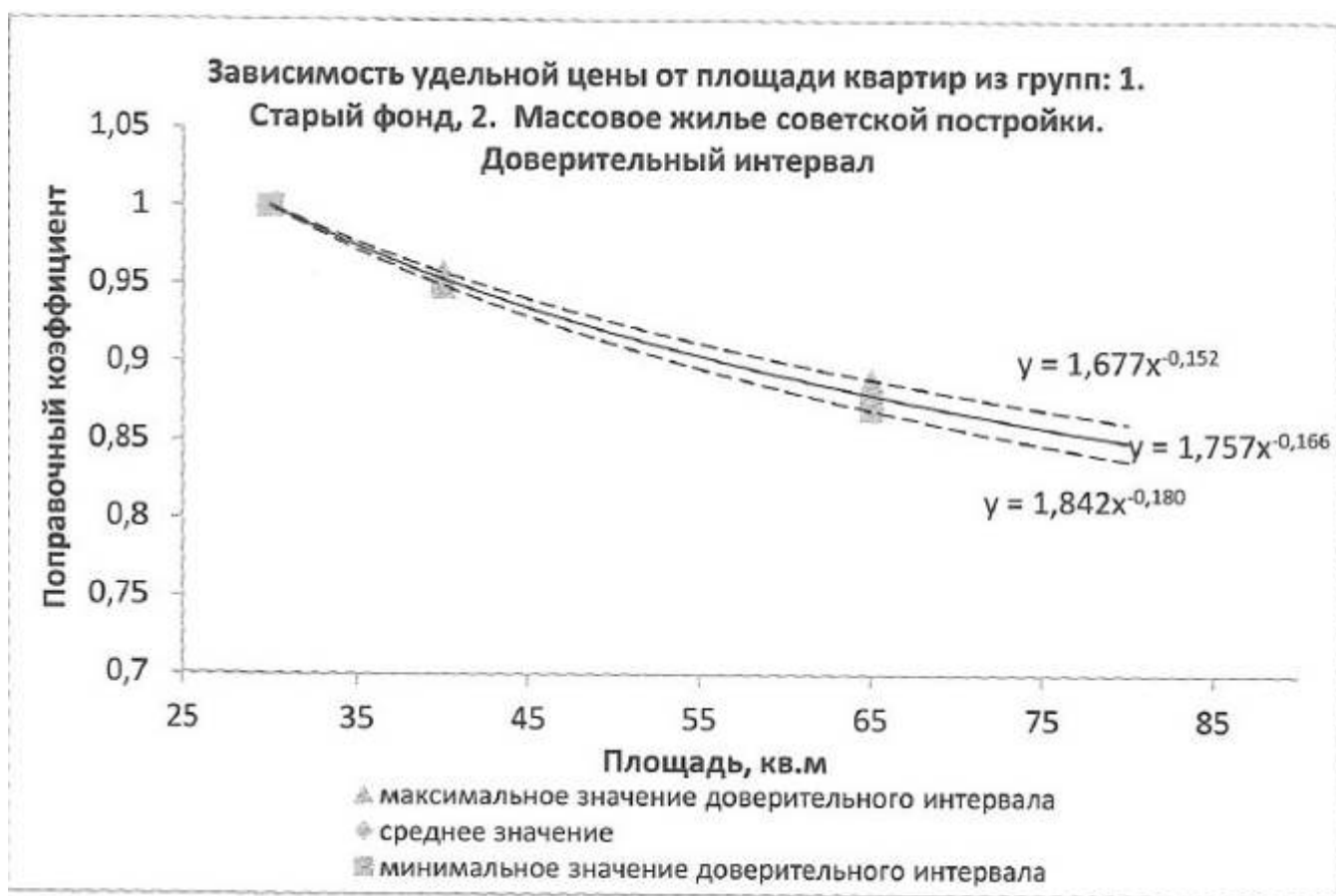
где:

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

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

k – коэффициент торможения.

При этом коэффициент торможения определялся в соответствии с графиком:



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

Расчет рыночной стоимости квартир:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_13_m_33_et.2961631411	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_18_m_23_et.3502847100	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_30_m_15_et.3694585545
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 145
Площадь, кв.м.	38,2	13,0	18,0	30,0
Стоимость всего объекта		1 479 989,0	2 350 000,0	4 500 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		113 845	130 556	150 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		104 282,02	119 589,30	137 400,00
Площадь, кв.м.	38,20	13,00	18,00	30,00
Корректировка, %		-16,38%	-11,74%	-3,93%
Стоимость с учётом корректировки, руб		87 201	105 550	132 000
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		87 201	105 550	132 000
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний	средний	средний
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		87 201	105 550	132 000
Валовая корректировка		24,78%	20,14%	12,33%
Расчётная величина		4,04	4,97	8,11
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		352 292,04	524 583,50	1 070 520,00
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			113 749,74
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 345 240,07
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 345 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_13_m_33_et.2961631411	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_18_m_23_et.3502847100	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_30_m_15_et.3694585545
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 145
Площадь, кв.м.	37,9	13,0	18,0	30,0
Стоимость всего объекта		1 479 989,0	2 350 000,0	4 500 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		113 845	130 556	150 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		104 282,02	119 589,30	137 400,00
Площадь, кв.м.	37,90	13,00	18,00	30,00

Корректировка, %		-16,27%	-11,63%	-3,81%
Стоимость с учётом корректировки, руб		87 315	105 681	132 165
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		87 315	105 681	132 165
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний	средний	средний
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		87 315	105 681	132 165
Валовая корректировка		24,67%	20,03%	12,21%
Расчётная величина		4,05	4,99	8,19
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		353 625,75	527 348,19	1 082 431,35
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				113 952,72
Стоимость всего объекта оценки, руб.				4 318 808,09
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				4 319 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60,	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_59_et_3625282838	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_45_et_3664015044	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_351_m_89_et_3451173138
Местоположение (Адрес)	адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185
Площадь, кв.м.	52,5	68,0	45,0	35,1
Стоимость всего объекта		6 700 000,0	4 575 555,0	3 650 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		98 529	101 679	103 989
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		93 011,38	95 984,98	98 165,62
Площадь, кв.м.	52,50	68,00	45,00	35,10
Корректировка, %		4,39%	-2,53%	-6,46%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 095	93 557	91 824
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 095	93 557	91 824
Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	средний (5/9)	средний (4/5)	средний (8/9)
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 240	88 879	87 233
Валовая корректировка		14,99%	13,13%	17,06%
Расчётная величина		6,67	7,62	5,86
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		615 240,80	677 257,98	511 185,38
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				89 512,86
Стоимость всего объекта оценки, руб.				4 699 425,15
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				4 699 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_68_m_59.et.3625282838	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_45_m_45.et.3664015044	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_351_m_89.et.3451173138
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185
Площадь, кв.м.	53,2	68,0	45,0	35,1
Стоимость всего объекта		6 700 000,0	4 575 555,0	3 650 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		98 529	101 679	103 989
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		93 011,38	95 984,98	98 165,62
Площадь, кв.м.	53,20	68,00	45,00	35,10
Корректировка, %		4,16%	-2,74%	-6,67%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 881	93 355	91 618
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 881	93 355	91 618
Этаж расположения квартиры	Средний (2/10)	средний (5/9)	средний (4/5)	средний (8/9)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 881	93 355	91 618
Валовая корректировка		9,76%	8,34%	12,27%
Расчётная величина		10,25	11,99	8,15
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		993 030,25	1 119 326,45	746 686,70
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			94 078,43
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 004 972,48
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 005 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_68_m_59.et.3625282838	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_45_m_45.et.3664015044	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_351_m_89.et.3451173138
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185
Площадь, кв.м.	51,1	68,0	45,0	35,1
Стоимость всего объекта		6 700 000,0	4 575 555,0	3 650 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		98 529	101 679	103 989
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		93 011,38	95 984,98	98 165,62
Площадь, кв.м.	51,10	68,00	45,00	35,10
Корректировка, %		4,86%	-2,09%	-6,04%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 532	93 979	92 236

Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 532	93 979	99 615
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний (5/9)	средний (4/5)	средний (8/9)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 532	93 979	99 615
Валовая корректировка		10,46%	7,69%	19,64%
Расчётная величина		9,56	13,00	5,09
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		932 405,92	1 221 727,00	507 040,35
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			96 244,96
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 918 117,46
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 918 000,00

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2578829216	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46	Продаётся готовый бизнес Это помещение бывший отель Пьер на 16 номеров Все номера с туалетом и душем Сейчас это помещение сдано под офисы 100%загрузка по цене 1500РкВ м При желании можно сразу открыть отель Все готово и работает помещение с лифтом 3 этаж полностью есть 2 эвакуационных выхода Очень приличный ремонт Полностью весь третий этаж ГАБ 500000Р загрузка арендаторов 100% Собственник.	470,0	150 000,0	70 500 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_3091511671	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А	Продается отдельно стоящее здание - особняк в самом сердце исторического центра Казани. Общей площадью 602 кв.м. (по факту можно довести до 745 кв.м.) , земельный участок 7,7 соток в аренде у города (выкупная цена 3 млн.). Своя парковка на 18 легковых автомобилей, заезд во двор с 2 сторон, на одном въезде установлен шлагбаум. Объект - двухэтажное здание с полноценным цоколем (высота потолка в цоколе 210). мансардный этаж отапливаемый 100 кв.м., используется под склад мебели Арендатором. Здание полностью отреставрировано, фундамент, стены, перекрытия (Ж/Б) в идеальном состоянии несмотря на возраст здания, а также заменены все сети и коммуникации. Отопление в здании осуществляется от двух газовых котлов (низкий расход). Превосходный особняк начала XIX века находится рядом с ансамблем «Казанский Кремль», рядом расположены Кремль, ископом города, гостиницы, рестораны, бизнес центры, банки, остановка общественного транспорта (в 40 мерах от здания) и другие объекты инфраструктуры. В здании 2 этажа и мансарда в аренде с 2004 года у юридического лица/ Цена объекта 99 000 000 р. торг только после осмотра, после просмотра. Объект не имеет культурной ценности.	600,0	165 000,0	99 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_otdelnyy_etazh_273_m_3544172340	Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12	Продажа. Блок-секция в офисном здании в историческом центре Казани 7 этаж 8-ми этажного бизнес-центра. Свободная планировка этажа (монолитный каркас). Круглосуточный доступ. Помещение сдано в аренду. Стабильный ежемесячный доход. Рядом улицы Бутлерова, Вишневского, Айвазовского, Курашова, Муштары. Дополнительная информация по телефону. Звоните!	273,0	175 824,2	48 000 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_3593563745	Республика Татарстан, Казань, ул. Щапова, 26	Исторический и деловой центр города. Первая линия. Продается цоколь 250 кв.м. Высота потолков 3,5 м. Частично без ремонта. Парковка муниципальная.	250,0	80 000,0	20 000 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_3445466242	Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 5	В самом историческом центре города Казани, по улице Жуковского дом 3 предлагаем вашему вниманию: 2 смежных земельных участка Коммерческого назначения. Общей площадью 24 сотки. На участках расположены здания 1- здание 280 кв.м. 2-здание 150 кв.м. 3-здание 240 кв.м Действующие арендные договоры. Шикарное место под гостиницу, офисное здание, малоэтажный жилой дом. Все коммуникации. В шаговой доступности Оперный театр,	280,0	535 714,3	150 000 000,0

			консерватория, Парк Черное Озеро. Ленинский садик, Ул. Баумана, КФУ. Хороший торг реальному покупателю. Ждем Вас на показы.			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань по ул. Подлужная и близлежащим улицам видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2024г. составляет **от 80 000 рублей за кв.м., до 535 714,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

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

Поправка на торг:

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

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

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

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

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

Местоположение:

Корректировка не проводилась в связи с местоположением в одном микрорайоне

Поправка на уровень отделки:

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

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

Корректировка на тип площади:

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

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

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

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

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

q – количество корректировок;

p – количество аналогов.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2578829216	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_3091511671	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_otdelnyy_etazh_273_m_3544172340
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А	Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12
Площадь, кв.м.	1 687,2	470,0	600,0	273,0
Стоимость всего объекта		70 500 000,0	99 000 000,0	48 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		150 000	165 000	175 824
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		126 000,00	138 600,00	147 692,16
Площадь, кв.м.	1 687,20	470,00	600,00	273,00
Корректировка, %		-19,12%	-15,77%	-26,09%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101 909	116 743	109 159
Тип площади	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101 909	106 236	109 159
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	премиум	премиум	Стандарт
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		76 432	79 677	98 243
Класс качества	С	В	С	В
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		71 846	79 677	92 348
Валовая корректировка		66,12%	65,77%	58,09%
Расчётная величина		1,51	1,52	1,72
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		108 487,46	121 109,04	158 838,56
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		81 775,80
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		137 972 129,76
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		137 972 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2578829216	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_3091511671	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_otdelnyy_etazh_273_m_3544172340
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А	Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12
Площадь, кв.м.	70,2	470,0	600,0	273,0
Стоимость всего объекта		70 500 000,0	99 000 000,0	48 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		150 000	165 000	175 824
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		141 000,00	155 100,00	165 274,56

Площадь, кв.м.	70,20	470,00	600,00	273,00
Корректировка, %		37,11%	42,78%	25,29%
Стоимость с учётом корректировки, руб		193 325	221 452	207 072
Тип площади	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		193 325	201 521	207 072
Качество отделки	Премиум	премиум	премиум	Стандарт
Корректировка, %		0,00%	0,00%	19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		193 325	201 521	246 416
Класс качества	С	В	С	В
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		181 726	201 521	231 631
Валовая корректировка		49,11%	57,78%	56,29%
Расчётная величина		2,04	1,73	1,78
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		370 721,04	348 631,33	412 303,18
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			203 901,90
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			14 313 913,38
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			14 314 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2578829216	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_3091511671	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniye_v_tsentre_otdelnyy_etazh_273_m_3544172340
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А	Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12
Площадь, кв.м.	433,0	470,0	600,0	273,0
Стоимость всего объекта		70 500 000,0	99 000 000,0	48 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		150 000	165 000	175 824
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		141 000,00	155 100,00	165 274,56
Площадь, кв.м.	433,00	470,00	600,00	273,00
Корректировка, %		1,37%	5,56%	-7,37%
Стоимость с учётом корректировки, руб		142 932	163 724	153 094
Тип площади	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		142 932	148 989	153 094
Качество отделки	Премиум	премиум	премиум	Стандарт
Корректировка, %		0,00%	0,00%	19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		142 932	148 989	182 182
Класс качества	А	В	С	В
Корректировка, %		16,00%	23,00%	16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		165 801	183 256	211 331
Валовая корректировка		23,37%	43,56%	48,37%
Расчётная величина		4,28	2,30	2,07

Стоимость с учётом коэффициента соответствия		709 628,28	421 488,80	437 455,17
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			181 337,83
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			78 519 280,39
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			78 519 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2578829216	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_3091511671	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_otdelnyy_etazh_273_m_3544172340
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А	Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12
Площадь, кв.м.	374,6	470,0	600,0	273,0
Стоимость всего объекта		70 500 000,0	99 000 000,0	48 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		150 000	165 000	175 824
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		141 000,00	155 100,00	165 274,56
Площадь, кв.м.	374,60	470,00	600,00	273,00
Корректировка, %		3,84%	8,13%	-5,12%
Стоимость с учётом корректировки, руб		146 414	167 710	156 813
Тип площади	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		146 414	152 616	156 813
Качество отделки	Премиум	премиум	премиум	Стандарт
Корректировка, %		0,00%	0,00%	19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		146 414	152 616	186 607
Класс качества	А	В	С	В
Корректировка, %		16,00%	23,00%	16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		169 840	187 718	216 464
Валовая корректировка		25,84%	46,13%	46,12%
Расчётная величина		3,87	2,17	2,17
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		657 280,80	407 348,06	469 726,88
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			186 888,64
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			70 008 484,54
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			70 008 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 20.01.2024 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	20 644 000	Не облагается	20 644 000
2	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 699 000	Не облагается	4 699 000
3	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 005 000	Не облагается	5 005 000
4	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 345 000	Не облагается	4 345 000
5	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 319 000	Не облагается	4 319 000
6	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 918 000	Не облагается	4 918 000
7	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	114 976 667	22 995 333	137 972 000
8	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	14 314 000	Не облагается	14 314 000
9	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	78 519 000	Не облагается	78 519 000
10	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	70 008 000	Не облагается	70 008 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.01.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 628 187 560 (ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 70 236 093 (СЕМЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯНОСТО ТРИ) РУБЛЯ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	20 644 000	Не облагается	20 644 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	140 445 900	28 089 180	168 535 080
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан	19,30	306 700	61 340	368 040

(Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.				
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	306 700	61 340	368 040
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	306 700	61 340	368 040
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	453 400	90 680	544 080
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 948 600	389 720	2 338 320
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 624 900	324 980	1 949 880
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	22 424 400	4 484 880	26 909 280
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	20 206 100	4 041 220	24 247 320
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	16 605 300	3 321 060	19 926 360
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	29 734 900	5 946 980	35 681 880
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 699 000	Не облагается	4 699 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 005 000	Не облагается	5 005 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том	38,20	4 345 000	Не облагается	4 345 000

числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49				
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 319 000	Не облагается	4 319 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 918 000	Не облагается	4 918 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	114 976 667	22 995 333	137 972 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	14 314 000	Не облагается	14 314 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	78 519 000	Не облагается	78 519 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	70 008 000	Не облагается	70 008 000
		557 951 467	70 236 093	628 187 560

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

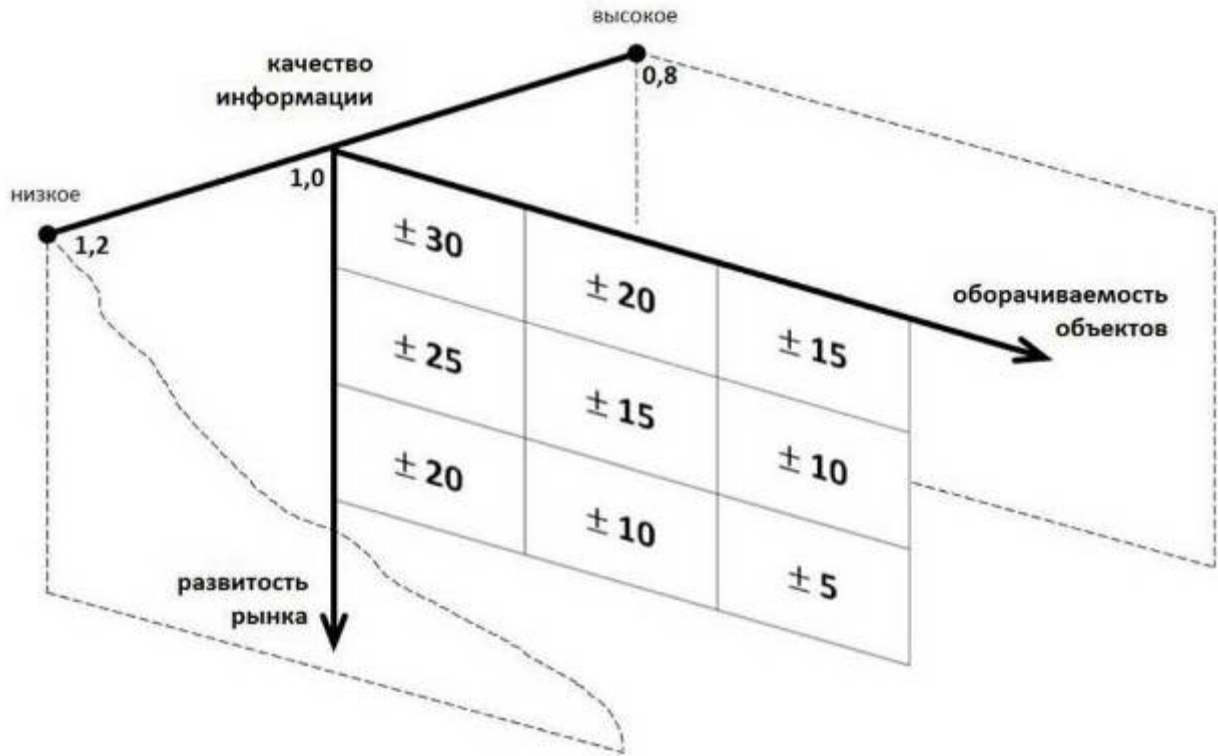
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб (+15%)	Нижняя граница интервала стоимости, руб. (-15%)
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	20 644 000	23 740 600	17 951 304
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	168 535 080	193 815 342	146 552 243
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый	368 040	423 246	320 035

(или условный) номер: 16:15:181301:122. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	368 040	423 246	320 035
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	368 040	423 246	320 035
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	544 080	625 692	473 113
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	2 338 320	2 689 068	2 033 322
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	1 949 880	2 242 362	1 695 548
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	26 909 280	30 945 672	23 399 374
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	24 247 320	27 884 418	21 084 626
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	19 926 360	22 915 314	17 327 270

Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	35 681 880	41 034 162	31 027 722
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	4 699 000	5 403 850	4 086 087
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	5 005 000	5 755 750	4 352 174
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	4 345 000	4 996 750	3 778 261
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	4 319 000	4 966 850	3 755 652
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	4 918 000	5 655 700	4 276 522
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	137 972 000	158 667 800	119 975 652
Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	14 314 000	16 461 100	12 446 957
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	78 519 000	90 296 850	68 277 391
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	70 008 000	80 509 200	60 876 522
ИТОГО	628 187 560	722 415 694	546 250 052

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

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА
Фотоматериалы























Документы

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

посредством органов регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2
Всего листов раздела 1-2	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУБН 601/2022-68118495	
Кадастровый номер: 16:15:170301:165	
<p>Номер кадастрового квартала: 16:22:220101</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 26.11.2010</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3-419/22.10.2010 Верхнеуслонский участок управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0176 26.11.2010 Физлиц ФГ БУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007/0063; Условный номер 16-16-11/001/2008-556; Инвентарный номер 3-419</p> <p>Местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шляпиковское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18</p> <p>Площадь, м2: 19,3</p> <p>Назначение: Жилое</p> <p>Наименование: Гостевой дом №7</p> <p>Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0</p> <p>Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2005</p> <p>Год завершения строительства: 2005</p> <p>Кадастровая стоимость, руб: 88084 24</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:15:181301:101</p> <p>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют</p> <p>Виды разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"</p> <p>Сведения об объекте недвижимости для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (иные этажи), отсутствуют.</p>	

Выписка получена из ФНС ЕГРН



Документ подписан	
Уполномоченным лицом	
Степень:	подпись
Место работы:	М.П.
Владелец:	Росреестр
Добавлено: 21.03.2022 10:21:06 2022	

Уполномоченный сотрудник: А.Р. Шляпин

16.05.2022 10:21:06 2022

16.05.2022 10:21:06 2022

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08118495			
Кадатровый номер: 16:15:170301: 65			
Получатель выписки: Карелина Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "ЭнергоИнвестКапитал" от имени закладчика Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Заказчик газовой инвестиционной фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРП
г. Казань ул. Петербургская, 99

Уполномоченное лицо: Наталье Владимировне Шалыпину

Наталье Владимировне Шалыпину

Документ подписан Уполномоченной квалифицированной технической специалисткой БУ	
Специальное подписание: Ирина Карелина	Подпись Ирина Карелина
Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ВЕРСИЯ ПОСТАВЛЕНА ИЗ ФОНС ЕГРП
ИРИКОЛЖСКИЙ СДЕЛ ГБУ МОИД.Р.Т
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
ПОДПИСАТЕЛЬ: СИНДРОМОВ С.А.
ПОДПИСАТЕЛЬ: СИНДРОМОВ С.А.
УП. АДМОН. ЧЛЕННЫ СОСТАВЛЕННЫ
НАГМАНОВА А.Р.
11.08.2024 ВРЕМЯ 15:05

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНС ЕГРН

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНА
ОУСЛ. ПЕННОЙ КВА. ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОНИЧЕСКОМУ

Сергей Александрович
подпись

Discussion

Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>. University of Cambridge, on 23 Oct 2021 at 23:06:20:20

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

Описание местоположения объекта недвижимости

[illegible]

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

полное наименование органа, выдавшего документ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Линейтарный номер 3-410 22.10.2010 Верхнеуслонский участок Управления и координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0-183 08.12.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000 0007:0067; Условный номер 16-16-11/001/2008-561; Инвентарный номер 3-410
Адрес:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15
Площадь, м2:	19,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дизель-генераторная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	2005
Год завершення строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	26920,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:110
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особо отметим:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположенных помещений, машино-мест на этаже (плана этажа), отсутствуют

Выписка получена из Единого государственного реестра недвижимости



Выписка получена из ФИС ЕГРН

ПРИВЛЕЧЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МО

г. КАЗАНЬ УП. ПЕТЕРБУРГСКИЙ

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

«14» 05 2022 ВРЕМЯ 13:06 МН



ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

Лист 2

Здание			
под объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
36.05.2023г. № КУВН-001/2022-63084694			
Кадастровый номер: 16:15:170301:174			
Получатель выписки:			
Каримова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шляпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:

9976778735744803518711361783445926053

Владельцы: Выдана: Подписан:

М.П.

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕТРН

ПРЕДОЛЖИТЕЛЬ ОТДЕЛ ГБУ МФП

Г. КАЗАНЬ УП. ПЕТЕРБУРГСКОЕ

Уполномоченный

НАГМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:06 МН

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля: собственность 16-16-170308/2012-547 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-170308/2012-547
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, вступают в силу с 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

выдана 06.05.2022 43 ФНС ЕПД



Исполнитель: ОТДЕЛ ГБУ МФЦ и Р
г. Казань ул. Пискаревская, 2
Уполномоченная сотрудник
Васильева А.Р. 08
04.05.2022 ВРЕНА 15.04.11

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАН	ПОДПИСЬ
ИЗДАНО: 06.05.2022	М.П.
ИЗДАНО: 06.05.2022	Должность: Руководитель
ИЗДАНО: 06.05.2022	Должность: Руководитель

инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ 001/2022-68085695			
Кadaстровый номер: 16:15:170301:174			
6	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правапритязание и сведения о наличии поступления, по не рассмотренных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

СМЕСЬКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕТРН

Правотворческий отдел ГБУ МФД ЕТРН
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нотариус А.Р. ШАЛЯПИН

11.05.2022 ВРМН 15.00 МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСЛУЖБЕННОЙ КЛА.ЛИЦЕНЗИРОВАННОЙ

АДМ.КРОМЕННОЙ ПОДПИСИ БИО

Сертификат:

5026755145244450151571138153444320630

Подпись:

М.П.

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

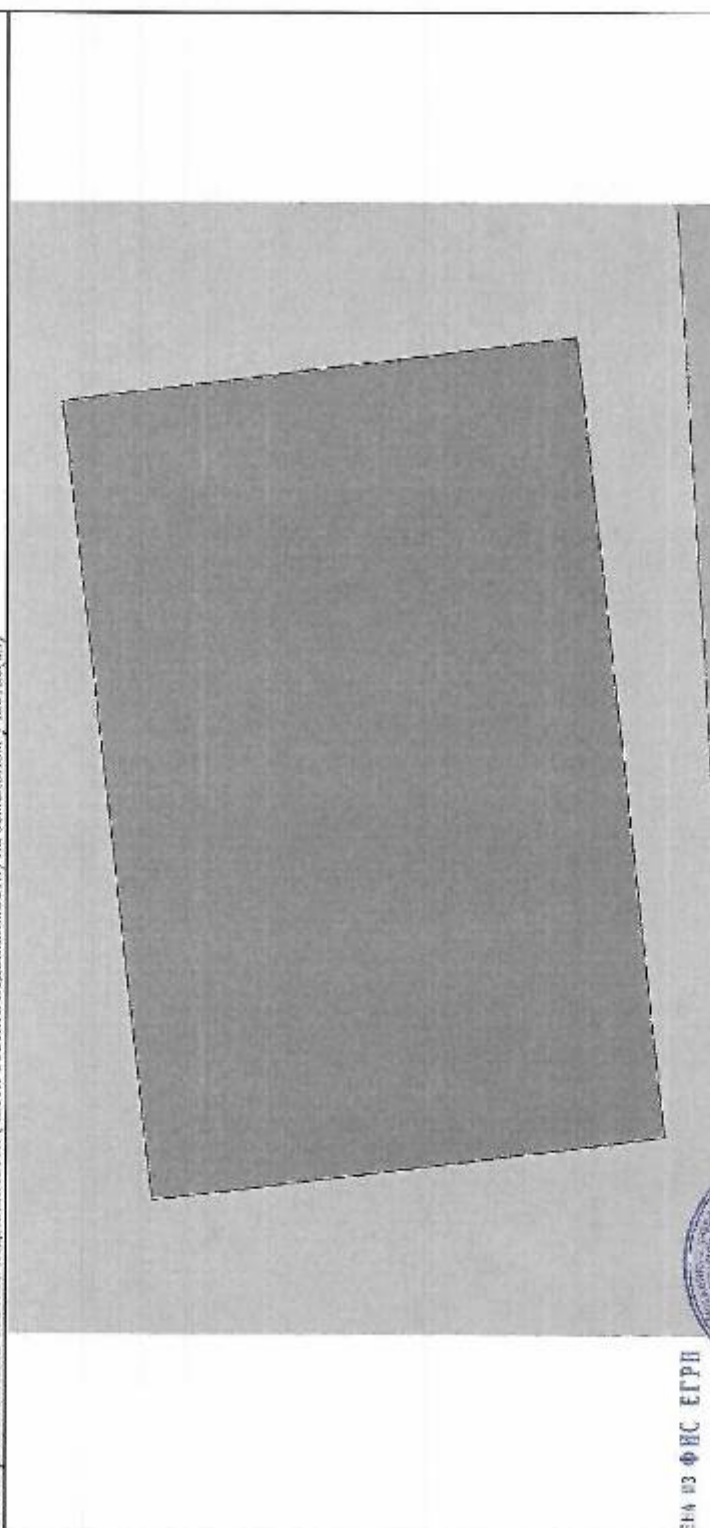


Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Характеристики			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68083695			
Кадастровый номер: 16:15:170301:174			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский федеральный округ
г. Казань ул. ПЕРВЫЙ УЛИЦА

Условные обозначения:

Деление территории на
земельные участки (земельные участки)

Средство: ПОДПИСЬ
Инициалы, Фамилия

Инициалы, Фамилия
М.П.
Росреестр
Действителен с 27.03.2021 по 23.06.2022

Полное наименование объекта недвижимости

Уполномоченный сотрудник
ИГУМЕНОВА А.Р.
11.05.2022 Время 15:00

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68086943			
Катастровый номер:			
16:15:170301:175			

1	Правообладатель (приобретатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергияИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных листочков счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов асло владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17008/2012-531 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17008/2012-531
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергияИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957436
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрямлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен		данные отсутствуют

Выписка подготовлена на основании Единого государственного реестра недвижимости



Полное наименование организации	Инициалы, фамилия
Подпись	
М.П. (подпись)	
Должность	
Дата и время	

Лист 3

Здание			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУИИ/01/2022-680869-3			
Кадастровый номер: 16:15:170301-175			
6	Заглавные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмущении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

В ЗАДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕПР

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ
г. КАЗАНЬ ИЗ ПЕТЕРБУРГСКОГО

Уполномоченный: СОТРУДНИК

НАГУМАНОВА А.Р.

41.05.2022 ВРЕМЯ: 15.08 МВ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Субъект: 9976757135734480351571138138145926450
Идентификатор: 9976757135734480351571138138145926450
М.П. Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

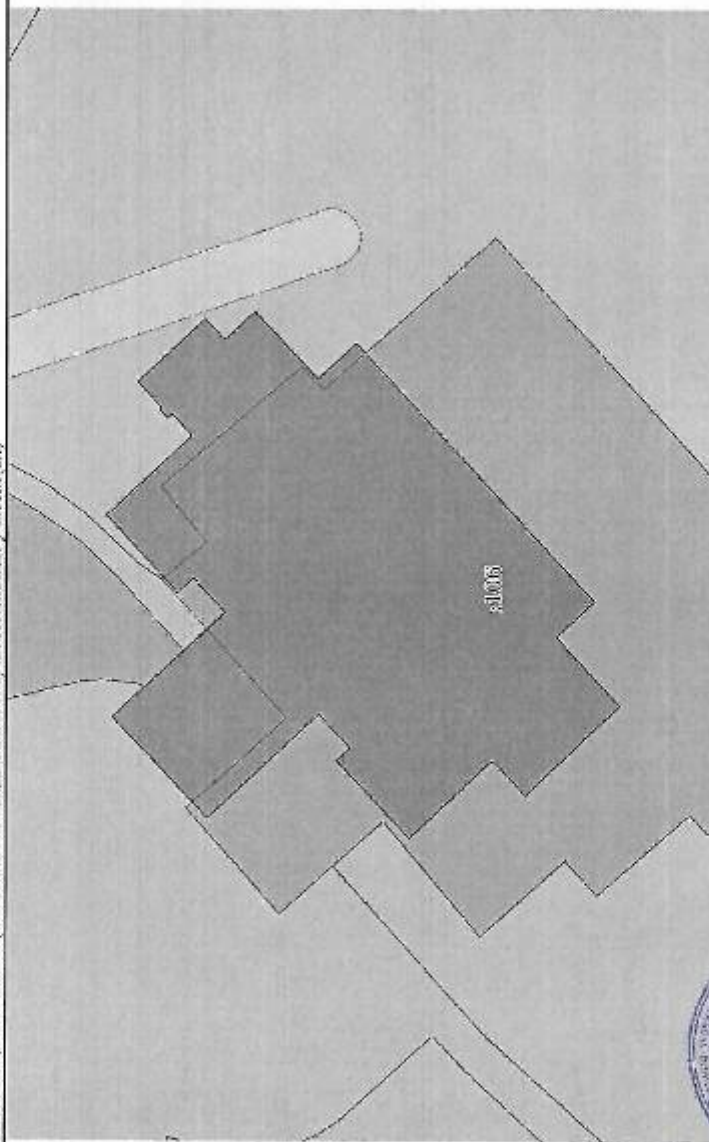


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ 001/2022-68036943			
Кадастровый номер:			16:15:170301:175

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



ПОДПИСА ПОДЛЕДИ ФУС ЕПРН

ПРЕДПОЛЖЕНИЕ
Magnum B&H Ф.П.

Условные обозначения:

Дополнительные сведения

УПОЛНОМОЧЕНАЯ
МАГУМАНДЗА А.Р.

ПОДПИСЬ

M. P.

[illegible]

0519234961611151550871725142529466
201607071527

Discussion

Деленомиды с 2011 года по 2016 год

ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИКИ

310881

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
портал государственного кадастра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-88315467			
Кадастровый номер: 16:15:170301:220			

Номер кадастрового квартала:	16:15:170301
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3-412; Кадастровый номер 16:15:000000:002352
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Майдакское сельское поселение, п. Гельзовского лесничества
Площадь, м2:	436,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	дом № 2
Количество этажей, в том числе подземных:	2, в том числе подземных 1
Под ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Под завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	4122515,8
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:109
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	уточне (плане этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест Капитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест Капитал" Доверительный управляющий документом от 06.06.2022г. № 7716580524



Документ подписан		ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИФЦ ВР
Электронной подписью		Г. Хазань, ул. Аваргандия, д. 74
Ссылка на документ		ИНТЕРНЕТ-ФИЛИЯ УПРАВЛЕНИЯ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
Ссылка на документ		МАЛЫНА АКСЫЛУ МИРЗАЯНОВИЧ
Время		10:00 16.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-883/5467			
Кадастровый номер: 16:15:170301-226			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/012/2012-421 11.05.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/012/2012-421
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746937426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/9936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПРАВОВАЯ СФЕРА ГБУ МФЦ РТ
		г. Казань, ул. Фабричная, д. 74
		ИНН: 77-08-0010101

Уполномоченный сотрудник
МАНУША АСЫЛУ МИРЗАЯСЕНА
ВРЕМЯ 10:00 16.06.2022



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН МЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛСКИЙ ОУДЛ ГБУ МФЦ ВР
Г. ЕКАНН, УЛ. АЗАНГАННА, Д. 74

УПОМОЩНИЧЕВЫЕ СОТРУДНИКИ
МАШИНА ДАСЛУ МИРЗАЯНОВНА

16.06.2022 10:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

THE INFLUENCE OF QUALITY OF LIFE

Служба: 807878573574
 Подпись: Подпись
 Подтверждено: 23.03.2021 в 10:00:00

Стр. 125/252

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание					
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 3	
08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-88315467					
Кадастровый номер:		16:15:170301:220			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)					
Масштаб 1:200					
Документ подписан		Документ подписан		Документ подписан	
Электронный документ		Электронный документ		Электронный документ	
Сертификат: 897877571857-АБД		Сертификат: 897877571857-АБД		Сертификат: 897877571857-АБД	
Подпись: Подпись		Подпись: Подпись		Подпись: Подпись	
Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022		Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022		Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	
ПРИСПЕШЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЩЕРТ		ПРИСПЕШЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЩЕРТ		ПРИСПЕШЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЩЕРТ	
Г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74		Г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74		Г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74	
ИНТЕРНЕТ-ОФИС		ИНТЕРНЕТ-ОФИС		ИНТЕРНЕТ-ОФИС	
УГОЛОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК		УГОЛОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК		УГОЛОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК	
МАШИНА АСЯЛУ ЖИЗЯЙСОНА		МАШИНА АСЯЛУ ЖИЗЯЙСОНА		МАШИНА АСЯЛУ ЖИЗЯЙСОНА	
ВРЕМЯ 10:00		ВРЕМЯ 10:00		ВРЕМЯ 10:00	
16.06.2022		16.06.2022		16.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

печать государственной службы регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-68108421			
Кадастровый номер: 16:15:181301:116			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3-416-22.10.2010 Верхнеуслонский участок управления по координации деятельности структурных подразделений РТУТ БТИ; Кадастровый номер 16:15:000:000-0:179; Кадастровый номер 16:15:170301:167 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0000; Условный номер 15-16-11/001/2008-555;
Инвентарный номер 3-416	
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, сельское поселение товарищества "Красный Восток", №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гостевой дом №4
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершенной строительству:	2005
Год завершенной строительству:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Высоты разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (плана этажа), отсутствуют:	

Выписка по запросу от 05.05.2022

Правовая служба государственной регистрации, кадастра и картографии



Уполномоченный сотрудник
Павлова А.Р.
14.05.2022

Сведения об объекте недвижимости

Уполномоченный сотрудник

Подпись: М.П.

Восстановлено с 23.03.2021 по 23.06.2022

000-УК ЭНЕРГЕТИКА КАПИТАЛ

16.05.2022

ИННОВАЦИОННАЯ

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	997675713574280351571138178341592050
Выдана:	Республика, подпись
Действителен с 31.03.2021 по 31.03.2022	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕДРН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУ
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕРВЫЙ ПЕЧАТНИКОВСКИЙ
 УПОМОЩНИК СОТРУДНИКА
 НАГМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-681/8421			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:116			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-537 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-537	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2021 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительно о управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, выданы 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФНС ЕИРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
г. Казань и Нижегородской области

Уполномоченный сотрудник
Батуменская А.Р.
"11.05.2022 ВРЕНА 16-СМ П



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68108421			
Кадастровый номер: 16:15:181301:116			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражениях и оспаривании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приведены ли в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, следки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сетевая код	9976757135714480351571138178344926050
Подпись: Ведущий	ПОДПИСЬ
М.П.	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕБРН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ В РТ
 г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
 ПОДПИСЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
 УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОПРЯЖЕН
 НАГЪМАНОВА А.Р.
 24.06.2022 ВРЕМЯ 15:08 МП

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Роспотребнадзор

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68121470			
Кадастровый номер: 16:15:181301:117			
Номер кадастрового квартала: 16:22:220101 Дата присвоения кадастрового номера: 21.03.2012 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3-225.22.10.2010 Верхнеусловский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:180; Кадастровый номер 16:15:170301:171:01.12.2010 Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый центр Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0064; Условный номер 16-16-11/001/2008-557; Инвентарный номер 3-420			
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Верхнеусловский муниципальный район, Плянтонское сельское поселение, садовое товарищество "Красный Восток", №18			
Площадь, м2: 19,3			
Назначение: Нежилое			
Назначение: Гостевой дом №8			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2005			
Год завершения строительства: 2005			
Кадастровая стоимость, руб.: 88084,24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:15:181301:101			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей), отсутствуют			

Документ подписан	
экспертной квалификацией	
Специалист	Подпись
Экспертная квалификация	М.П.
Владимир Петрович	
Восстановлен 21.03.2021 на 23.06.2022	



ВЫДАН ПО ЗАПРОСУ
ОБЪЕКТ: ФГБУ БТИ
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
Уполномоченный: СОТРУДНИК
НАТУМАНОВА А.Р.
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 15:46 МИН

000-УК ЭКСПЕРТНО-КАДАСТР

10 МАЯ 2022
ПРИНЯТО

Лист 2

Запись		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУЗН/001/2022-68121470		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 16:15:181301:117		
Получатель выписки:		
Кириллова Ирина Ивановна, действующий публич) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от высна заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕНННОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ	
АКЦИОНЕРНОЙ КОМПАНИИ	
Сертификат:	ПОДПИСЬ
99:0078713571140055137113817884492040	М.П.
Выдано: Рязань	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Значение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
06.03.2023г. № КУВН-001/2022-6812.470		
Кадастровый номер: 16:15:181301:117		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционных пасе закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Палани" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасе в реестре владельцев инвестиционных пасе в реестре владельцев инвестиционных пасе и счетов депо владельцев инвестиционных пасе
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-544 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-544
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2018 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Палани", № 1080-75409936, вступил 02.10.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПЕРВОУЧЕТНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД

[illegible]

УПОМОЩНИК СОСЛУЖИВ
ПЫУМАНОВА А.Р.

44-05 2082 ВРЕНА 15.16 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСНОВАННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭКСПЕРТНОЙ ГРУППОЙ

ЕНЦИКЛУП 'НАСТАВНИЦИ'

Сертификат: ГОЕПИСЕ
999677573357441801511381783445926020
MPL

This manuscript was accepted for publication on 23 Oct 2022

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68121470			
Кадастровый номер: 16:15:18:301:17			
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Привоприращения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости; сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

РЫНКА ПОЛИЭТИЛЕНА

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

УПОМОТРЕБЛЕНА ЗА ПОПРАВКИ

ДОСЯГНЕННЯ ПОЛІТИКИ
УСЛАННОЇ КВАЛІФІЦІЙНОЇ
ЕКСПЕРТИЗИ

Сертификат: ПОДПИСЬ
00:06:19:57:35:94-00:35:57:11:81:28:34:59:26:50

Huygens: Burroughs

Teilnahme an 23.03.2021 bis 23.08.2022

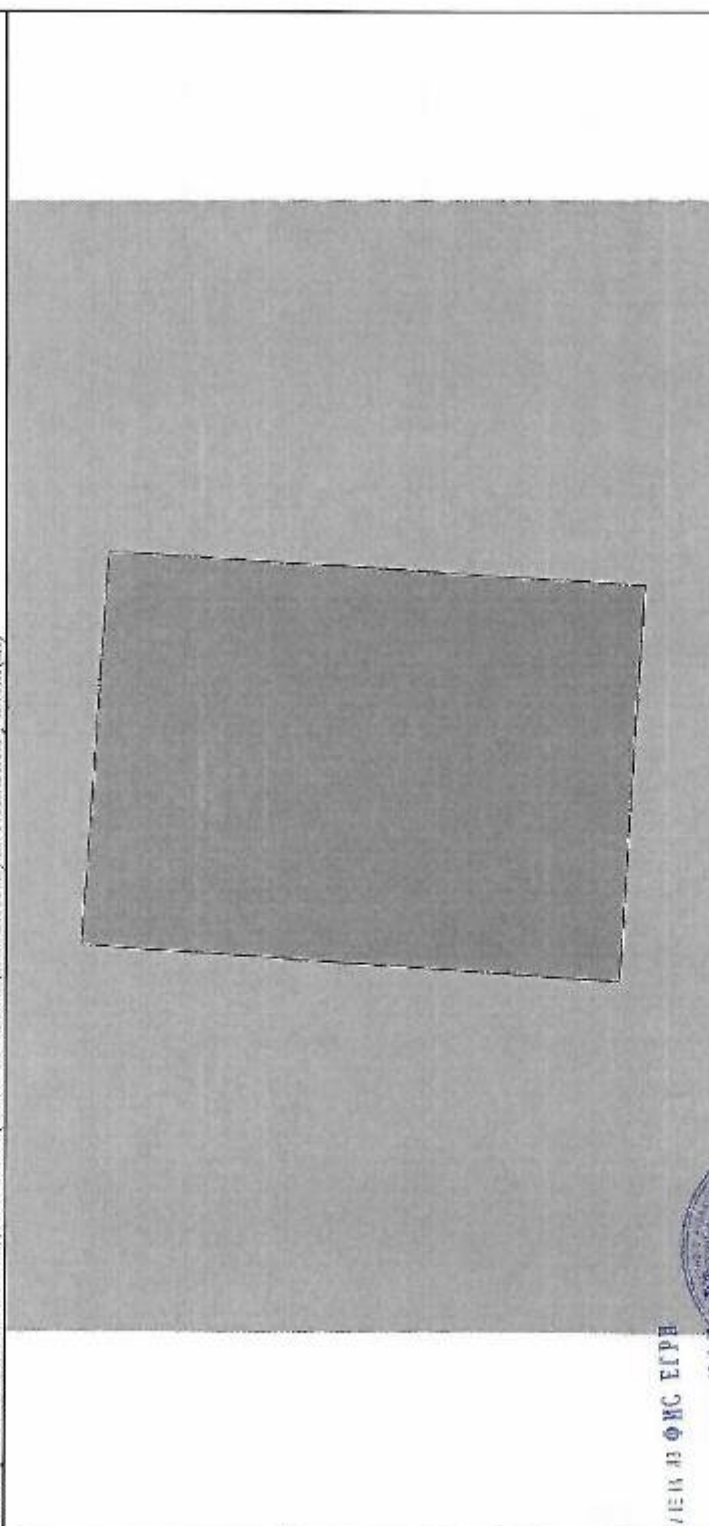
Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Читайте			
Земля объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов разделов: 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68121479			
Кадастровый номер: 16:15:181301:17			

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



0411256 ШАЛЯПИН ФНС ЕГРН

Условные обозначения:



Электронный документ
Электронный документ

Уполномоченный сотрудник Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:10

Подпись
М.П.

Должность: 35.00.300 №13/06.2022

Инициалы, фамилия

Документ подписан
УСЛУБНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат
99767571357448045137135783445924059

Выдана: Выпуск: Подпись

М.П.
Действителен с 23.03.2022 по 23.06.2022

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕСТРН

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
НАУМАНОВА А. Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ: 18 МИН

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

Издание		
для объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08128324		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		16:15:18130:119

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Звездаты инвестиционных паев Закрытого паячного инвестиционного фонда недвижимости "Палатин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных листингов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денеж владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-548 01.03.2012 00:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:30:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-548
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Палатин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008 данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договорах управления залогом, если такой договор заключен для обеспечения ипотечного займа:		данные отсутствуют

11.02.2011

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ВЫЖИВАЮЩИЙ

[illegible]

Лист 4

Значение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-68128321			
Кадастровый номер: 16:15:181301:119			
6	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ВЫПИСА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИСЛАННЫЙ ОТДЕЛ ТЕУ МФЧ ЗАТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник

НАГМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат подписи
99767571357448635791878411502650
М.П.
Владимир Рубежнев
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

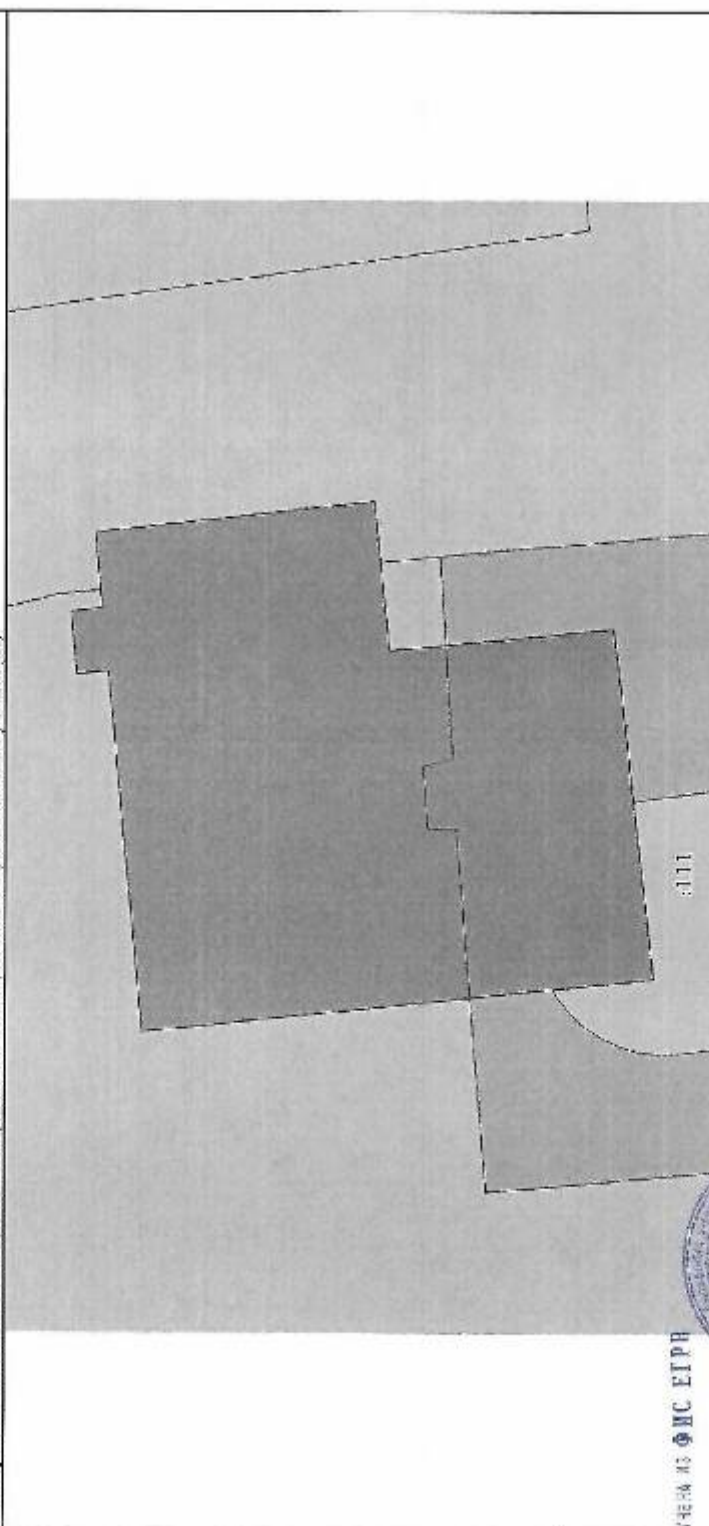
Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68128321			
Кадастровый номер: 16:15:181301:119			

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



Выписка подготовлена из ФНС ЕИРН

Муниципальное управление

г. Санкт-Петербург

Условные обозначения:

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО	ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО
М.П. КОМПЕТЕНТНОГО	М.П. КОМПЕТЕНТНОГО
Сотрудник:	М.П. КОМПЕТЕНТНОГО
Иванов Иван Иванович	Иванов Иван Иванович
Должность: 13.05.2021 10:23.06.2022	Должность: 13.05.2021 10:23.06.2022

Оформлено в соответствии с требованиями

Постановления Правительства Российской Федерации

№ 11 от 05.20.22 В-2018/15-2018

Лист 2

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68130833			
Кадастровый номер: 16:15:181301:120			
Получатель записи:			
Карпова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа Протокол Высшего органа собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 997637714574436381571381381492659	ПОДПИСЬ
Владелец: Рахматуллин М.П.	ИНДИКАТОР ФОРМАТА
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Значение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023г. № КУЗН-001/2022-68130853			
Кадастровый номер: 16:15:181301:120			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев закладывая инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля: собственность 16-16-17/008/2012-549 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-549	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2023 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



Лист 4

Этап			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ/ИИ.02/2022-08130833			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:120			
6	Заявленное в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотраншажи и сведения о наличии поселившихся, но не зарегистрированных заявителей о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫДАНКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕПРН



ПРИСОБОЖЕННЫЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ ЧРР
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКОЕ 23
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК НЕИМЕЮЩИЙ ДОСТУПНОСТИ
НАГУМАНОВ А.Р. 20.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОНЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРИЯ: 00000000000000000000
ПОДПИСЬ: 00000000000000000000

М.П.
Подпись: 23.05.2022 по 23.05.2022

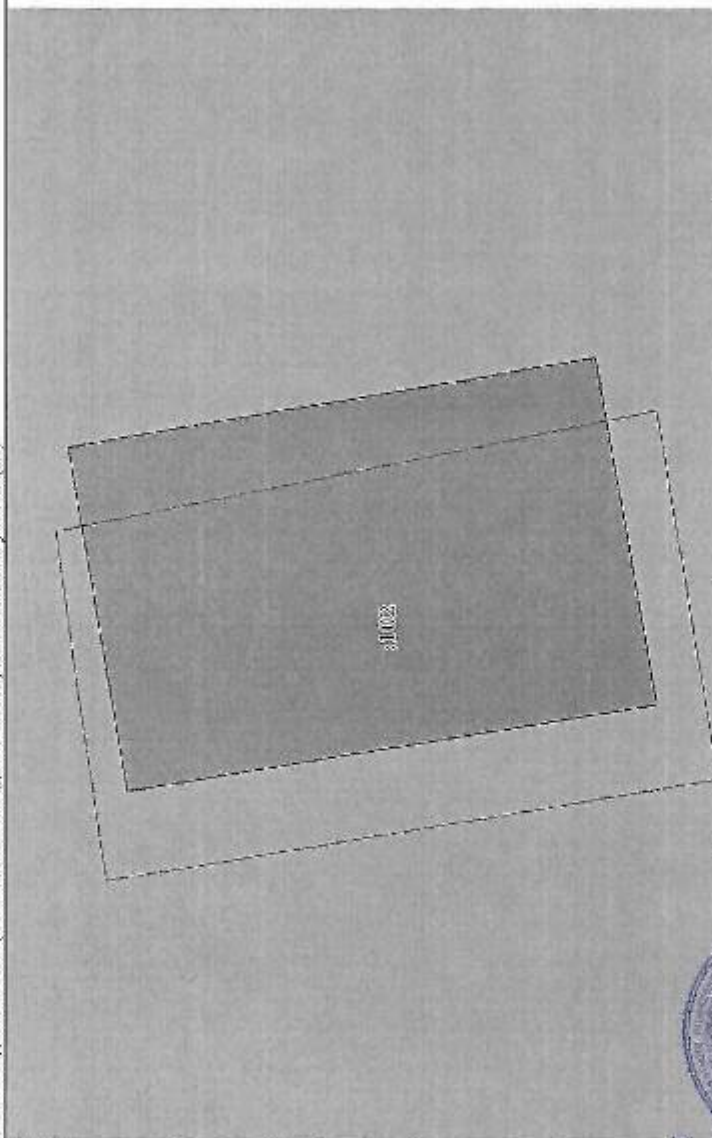
ИННОВАЦИЯ, ФОРМИРА

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

Описание местоположения объекта недвижимости

3-яние			
вкл. объема деятельности			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ-ВУ-001/2022-681308.53			
Кадастровый номер:			
			16:15:181301-120

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) не является участком (ак)



ВЫПУСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН

ТРИВОЛЖСКИЙ	Масштаб 1:200	Лист 1	Условные обозначения:
-------------	---------------	--------	-----------------------

AGENCY: ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY
ACTION: Final rule.

Выводы, формулы

полное наименование организации

Correspondence: M. U.
80767753135714481421138178544927009

Discussion

Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>.
Universitaet Bonn, on 23 Oct 2021 at 23:05:29

Уполномоченный *заполнить*
НАГУМАНОВА А. Р.
11-05-2022 ВРЕМЯ: 13.40 МИН

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Рачун 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68111652				
Календарный номер:			16.15.181901:121	

Номер кадастрового здания:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-417-22.10.2010 Верхнеуслонский участок управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000-0-178; Кадастровый номер 16:15:170301-72-26-11-2010 Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000-0007-0061; Условный номер 16-16-11/001/2008-565;
Идентификационный номер:	Идентификационный номер 3-417
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Пленатовское сельское поселение, сельскохозяйственное товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Постельный дом №5
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Формы собственности:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места за этажом (планы этажа), отсутствуют

ВЫПУСК 4 ПОЛ. ОБЪЕМА СЕРИИ ГРН



ООО «УК «СЕРГЕЕВЕСТКАПИТАЛ»

ДОКЛАД ПОДНИМА УСЛУЖИВАТЕЛЬСКОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДНИЖИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР
Б. Сидорова	907677515741801517113178344592696
Владимир Рязанцев	
Деловая линия 27 03 700 000 700 000 000	

16	2022
----	------

01844870

Документ подписан
УСТЕЧЕННОЙ КВА. ЦЕНТРИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99767757135744803515713817834459916040

Владельцем сертификата
подписи М.П.

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022.

ВЫПУСК 4. ИЗЛУЧЕНИЕ ФКФС ЕСТН

ПРИБОЛЖСКИ ОУДЕН ГБУ МФЦ РФ
С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

TO: HQ'S, 3RD MECHANICAL BN, 10TH AVN BN

ИЗДАТЕЛЬСТВО А. Р.

14.05-2022 ВФЕНЯ 15.09.2022

Лист 2 Лист 3

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

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ/ВН-001/2022-681.1652			
Календарный номер: 16/15/181301:121			

1	Правовладельцы (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев с реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля: собственность 16-16-17/008/2012-538 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-538
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалин", № 1080-75409936, введена 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о подвороте управления залогом, если такой договор заключен		данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
* 11.05.2012 2 ВРЕМЯ: 13:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСТАНОВЛЕНА ПОВЕРЕННОСТЬЮ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Создан: 09.05.2022 14:32:46 Подпись: 09.05.2022 14:32:46 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНТЕРФАКС, фамилия

Лист 4

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68111652			
Кадастровый номер:			
16.15.181301/121			
6	Законные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Права и обязанности и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

выписка получена из ФНС ЕПРН

Правовый отдел ГБУ МФЦ

г. Казань, ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник

Нагуманов А.Р.

11.05.2022 Вренин В.С. МИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
М.П. ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Содержит:	Подпись
9976757.35744805157138178344506450	Инициалы, Фамилия
В.А.Иван. Родился 19	
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022	

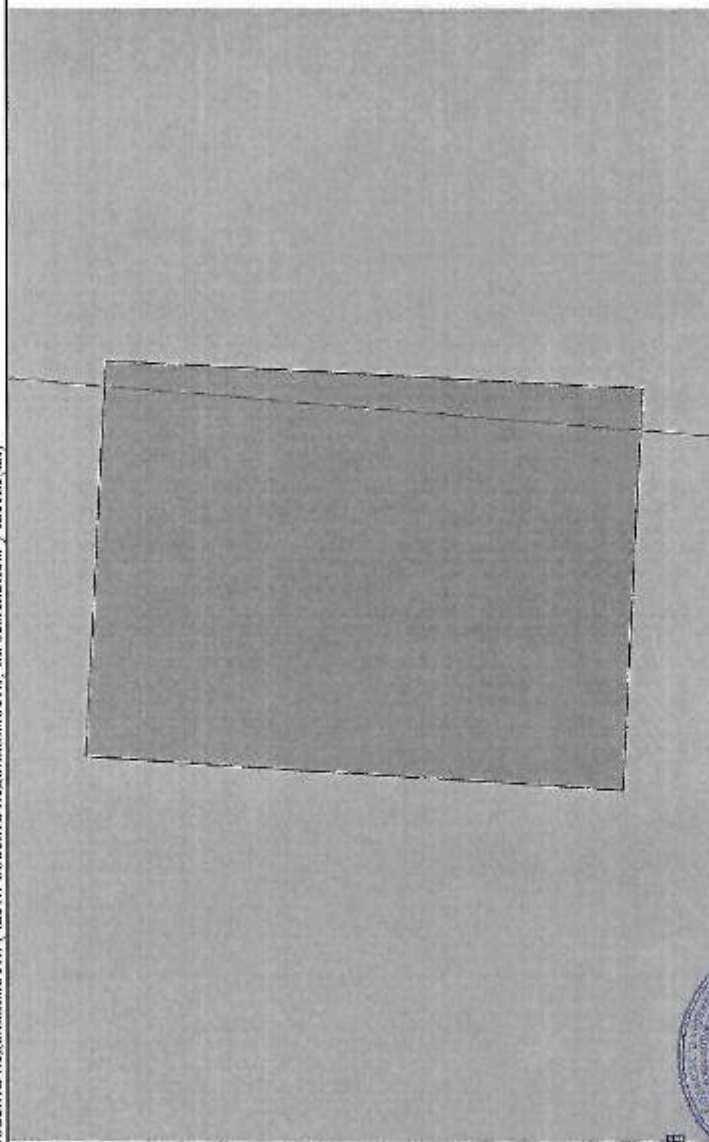
Лист 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68111652			
Кадастровый номер: 16:15/181301/121			

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



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕН ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИЕМОЛСКИЕ МАСШТАБ 1:80 М.О. 1:80
г. КАЗАНЬ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛ. ПОДПИСИ КВА. ПОДПИСИРОВАННОГО
ЗНАКОПОДПИСИРОВАННОГО

ИННОВАЦИЯ, ФАМИЛИЯ

М.П.
90675814514489451571184791448928049
Валентин Витальевич
Добро пожаловать в 2022-2023 гг. 21.06.2022

Уполномоченный сотрудник Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное казначейство

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68098756			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:122			

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

600-УХЗЕРГОТДЕСТКАМТАЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ПРИЕМОМ

Уполномоченный 60-рудак
Ныгулманова А.Р.
М.П. 20.05.2022

С. Казань ул. Пестеревская

Должность: заместитель начальника

Подпись: М.П.

Сторона: 600-УХЗЕРГОТДЕСТКАМТАЛ

Ваша Перекла

Действителен с 23.05.2022 по 25.05.2022

Лист 2

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68098756			
Кадастровый номер: 16:15:181301:122			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвест-Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвест-Капитал" Д.У. закрытым пакетом инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580324			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСТАНОВЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Создан документ:	99967575155744803515711381783465920050
Подписан:	Подпись: Кириллова
Действителен с 25.03.2021 по 31.06.2022	



ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 г. КАЗАНЬ ул. Деятельская д. 10
 Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 10:44 ВРЕМЯ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022: № КУВН-001/2022-68098756			
Кадастровый номер: 16:15:18.301:122			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-535 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-535
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, вступив в силу 02.10.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об установленном залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ЗЫДМС.КА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС. ЕИРН



Уполномоченный сотрудник
Надг/М4/034 А.Р. Д.
"11" 05 2022 Временный

ОТДЕЛ ГБУ МОЦ
г. Казань ул. Дежнева-54/4

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УПРАВЛЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
99167573524180345118178418924080
Владелец: Росстандарт
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2023

Лист 4

Занесение			
Ид. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего результатов: 3	Всего листов вкладки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-05/1/2022-68098756			
Кадастровый номер:			
16:15:18/301:122			
6	Заявленные з сущесвом порядке прав: требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного: о права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПОЛНЕНА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕПРН

ПРИВОДОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РМ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 10

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

М.П. 05.05.2022 ВРЕМЯ: 16.04МН



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Содержимое:	39767571574-4805157:128178145936650 ИННОВАЛЬ, ФАМИЛИЯ
Выдано:	Республика Татарстан с 23.03.2021 по 23.06.2022

подпись

М.П.

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

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 3	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68098756					
Кадастровый номер:					
16:05:181301:122					
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)					
					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости					
Присоединение к территории муниципального образования «Городской округ Петербургский район» части земельного участка с кадастровым номером 16:05:181301:122, площадью 0,0000 кв. м, принадлежащего на праве собственности ООО «ИСК БИР», ОГРН 1047800000000, ИНН 7807083893					
Полное наименование документа: УСТАНОВКА ОГРАНИЧЕНИЙ В ПРАВАХ НЕДВИЖИМОСТИ					
Подпись: ИММЕНОВА А. Р.					
М.П. (подпись)					
ИНН 7807083893					
ОГРН 1047800000000					
Дата выдачи: 20.05.2022					

Лист 2

Заголовок			
Инд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУГИ-001/2022-68093216			
Кадастровый номер: 16:15:181301:123			
Получатель записки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерджи-Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСНОВАННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9976757135744480351711381783445910050

Идентификатор: Р8183445910050

М.П. Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫДАН ПОДПИСЬЮ ИЗ ФИС ЕГРН
ПРИБОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МОС
г. КАЗАНЬ
ПОЛНОМОЩНЫЙ СЛУЖАЩИЙ
Уполномоченный сотрудник
САДУМАНОВА А.Р.
"11.05.2022" ВРЕМЯ 15:00

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

Состуденнн с злректроронннх ррвнх

Задание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов записей: 5		
06.05.2022г. № КУН/4-001/2022-68093216		
Задастровый номер:		16:13:181301:123

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Шалашин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-534 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-534
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о доверии управленца залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

УМРСКА ПОЛ/ЧНА ИЗ ФИС ЕТРИ

Г. ЖАРЫНЬ
ПРЕДПРИЯТИЕ

ПОЛНОМОЧНЫЙ СОВЕТНИК
ИГУМАНОВА А.Р. Д
11-05-2022 ВРЕМЯ 15.00 МП



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИЙ
УСЕРВИСНИЙ КВАЛІФІКОВАНИЙ
ЕЛЕКТРОННИЙ ДОКУМЕНТ БЮ

№ Сертифікату: 9076757135-444801515713817814592015U

Видання: Рішення №
Доброутримано 23.03.2024 до 23.06.2022

Лист 4

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖЕНОЙ КЛАССИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
937675713574480351571381783445920050

Подпись: **Росресурс** подпись

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П. ИСПОЛНИТЕЛЬ, ОБЩЕСТВО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН

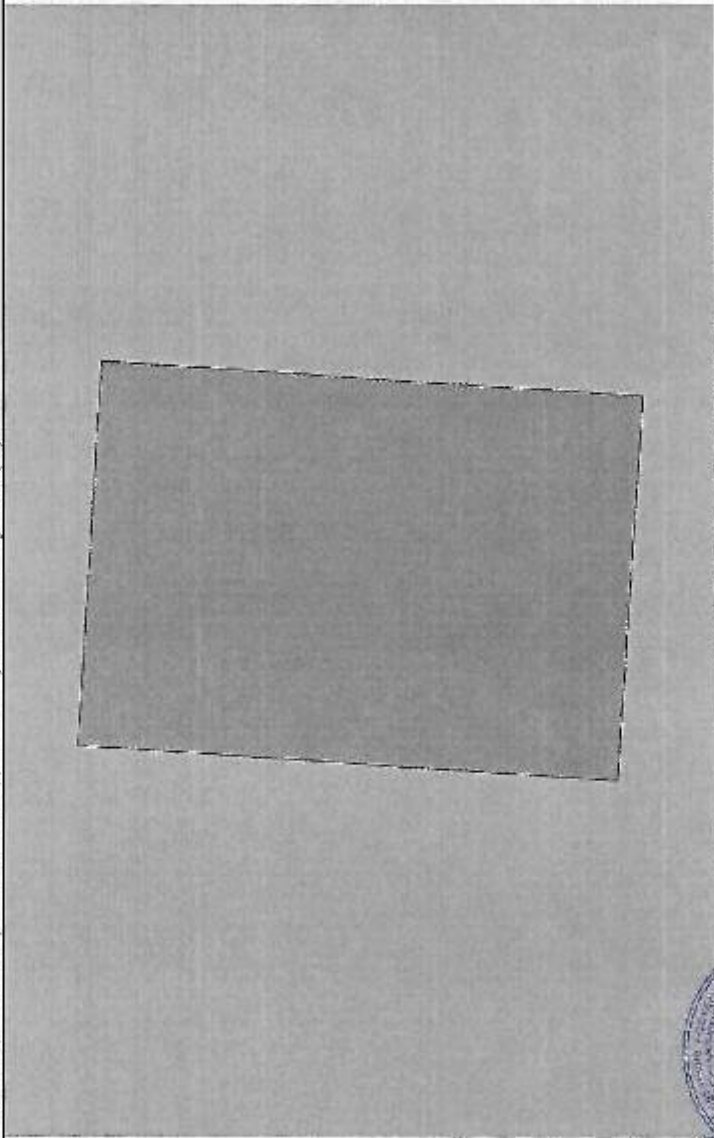
ПРИБОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТУУ ИФЦ В РР
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

УПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАТУШИНА А.Р.

«17.05.2022» Время: 15:00

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

Описание местонахождения объекта недвижимости

Здание			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68093216			
Кадастровый номер			
16:15:18130:123			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
			
ЭМБЛЕМА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ ГОРОДСКАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН РУКОВОДИТЕЛЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ПОЛИЦИИ № 50	
М.П.		ПОДПИСЬ	
9047501854-088381571181784635060 Владимир Бирюков Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022		Инициалы, фамилия	

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел ! Лист 1

Здание		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68124243					
Кадастровый номер: 16:15:181301:124					
<p>Номер кадастрового квартала: 16:22:220101</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2012</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: Идентификационный номер 3-421 22.10.2010 Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000600:0:175 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:170301:173 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условный номер 16:15:180000:007:0065; Условный номер 16-16-11/001/2508-560; Инвентарный номер 3-421</p>					
<p>Местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шемангольское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18</p>					
Площадь, м2: 19,3					
Назначение: Жилое					
Размещение: Гостевой дом №9					
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0					
Подлежит эксплуатации по завершении строительства: 2005					
Под завершенного строительства: 2005					
Кадастровая стоимость, руб.: 88084,24					
Кадастровые номера згных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:15:181301:101					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют					
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - План расположения помещения, машино-места на земельном участке (плановый, ситуационный)					

000-YK2HEPTOMESYKATNAN-

ИНШМАЛЫ. ФАКТИЛ

16 MAR 2022

ПРИЛОЖЕНИЕ

CONSIGLIA
AL PUBBLICISTA
E ALL'ARTISTA
M.P.
Consiglio:
99-075751539-4488357-1786312-5994580
HAROLD PUGHSON
Jesse Harrison e Clark, Inc., Inc. 7-2, Box 2422



УГОЛОМОНЧЕННЭЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНДЕЛ А.Р.
04.05.2012 ВРЕМЯ 15.12

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный:	Подпись:
89767571357414803157113178344976481	М.П.
Выдана: 23.03.2022	Действителен с: 23.03.2022 по: 23.06.2022



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕПРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ВРТУ

г. КАЗАНЬ

УПРАВЛЕНИЕ ДОЗВОНОВ

14.05.2022 ВРЕМЯ 15:45

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Присоединитель (привоедатель):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая доля: собственность 16-16-17008/2012-545 01.03.2012 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17008/2012-545	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 77-6585524, ОГРН: 5077746947426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-73409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложенным и о доверительном управлении залогом, если залогом заложен недвижимый объект:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФИС

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 26

Уполномоченный
Васильева А.Р.
11.06.2022 20:12 ВРЕМЯ: 15:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УПРАВЛЕНИЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ИПШЕВЫЕ, ОЛЕГ

Лист 4

Здание			
Ид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			
6	Заявление в суд о взыскании порядка взыскания;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без ничтожного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Права и обязанности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости;	отсутствуют	

Выписка подается из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД Р.Р.У.
г. Казань ул. Петербургская, 106

Уполномоченный сотрудник
Насимов А.Р.

11.09.2022 ВРЕМЯ 15:45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99267571574448035157181378445926050

Имя: Насимов А.Р. Подпись:

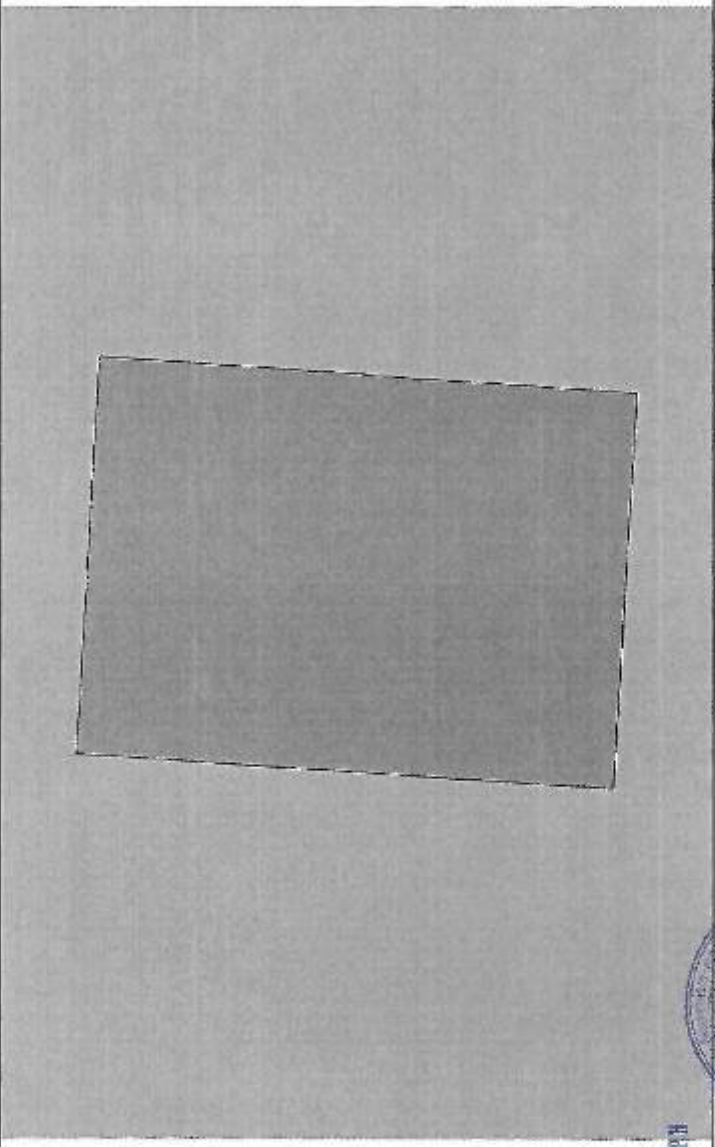
М.П.
Действителен с 13.03.2021 по 23.06.2022

ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИЯ

Раздел 4 Лист 5

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

Здание			
Этикет объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			

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

Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский Уполномоченный по правам человека в РФ

г. Казань 711 ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный по правам человека в РФ
Ратманова А.Р. 15.05.2022
41.05.22

ИЗДАТЕЛЬСТВО

Уполномоченный по правам человека в РФ

Составлено:
06.05.2022г. 16:15:181301:124
Валентин Витальевич
Добавлено: 06.05.2022 16:15:181301:124

ИННОВАЦИИ, ФРАНКЛИН

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	997677571357444805457113078444926981
Инициалы, Фамилия, Подпись:	М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



ВЫПОСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕПР
ПРИЕМОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

УПОЛНОМОЧЕННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
НАГУМАНОВА А.Р. 11.05.2022 ВРЕМЯ: 08:08

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68101594	
Кадастровый номер: 16:15:181301:125	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выявлены инвестиционных глав Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Павлов" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-536 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-536
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Павлов", № 1082-75409936, вступив в силу 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ВЫПИСА ПОДПИСАНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИКОПИЛИ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ УР

г. ПЕТЕРБУРГ, 28.05.2022

ПОЛНОМОЩНЫЙ СОТРУДНИК

НАСТАШОВА А.Р.

«11» 05 2022 ВРЕМЯ 15:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОДПИСЬ СОЗДАТЕЛЬ:

99767571557649815171:38178244926059

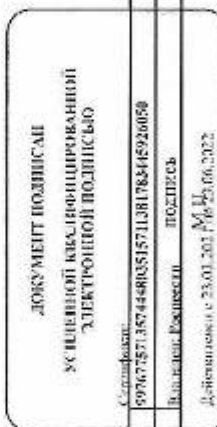
Вид подписи: Электронная

Действителен с 21.03.2021 по 15.06.2022

ИПН: 16:15:181301:125

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68101594			
Кадастровый номер:			
		16:15:181301:125	
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правоприменения в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений с проведения государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ВЫПОСКА ПОДПИСАН АЗ ФИС ЕГРН



Раздел 4 Лист 5

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

Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-68101594			
Кадастровый номер: 16:13:181301-125			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТАМ ПО ПРОФИТИ ЭЛЕКТРОННЫЙ КОМПЬЮТЕРНЫЙ		ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТАМ ПО ПРОФИТИ ЭЛЕКТРОННЫЙ КОМПЬЮТЕРНЫЙ	
Основное обозначение: Объект БУО МОИ в ДТ ПУ ПЕТЕРБУРГСКОЕ, 26		Основное обозначение: Объект БУО МОИ в ДТ ПУ ПЕТЕРБУРГСКОЕ, 26	
Подпись: М.П.		Подпись: М.П.	
Сведения о документе: 98707571557444005171047414400040 Дата: 05.05.2022 Действителен до: 21.05.2021 по 21.05.2022		Сведения о документе: 98707571557444005171047414400040 Дата: 05.05.2022 Действителен до: 21.05.2021 по 21.05.2022	

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
36.05.2022г. № КУВН-001/2022-68115185			
Кадастровый номер: 16:15:181301:126			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность 16-16-17/008/2012-541 01.03.2012 00:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	Доверительное управление:		16-16-17/008/2012-541
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	Основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалин", № 1083-75409936, выдан 02.10.2008
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФНС РФ



ПРИОБРАЩАТЕЛЬ СДЕЛ ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 88

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
44.05.2022 Вечер 18:49 МП

ДОКУМЕНТ ПОДЛИН

УПРАВЛЕНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЙ
ЧЕЛОВЕКОМ ПОДПИСЬ

Степанов
Степанович
М.П.
Владимир Степанов
Восстановлено: 21.03.2021 в 13:06:50

Итого: 31, 30, 30, 30, 30

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФКС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник
Нагуменова А.Р.
12.05.2022 ВРЕМЯ 15:40



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

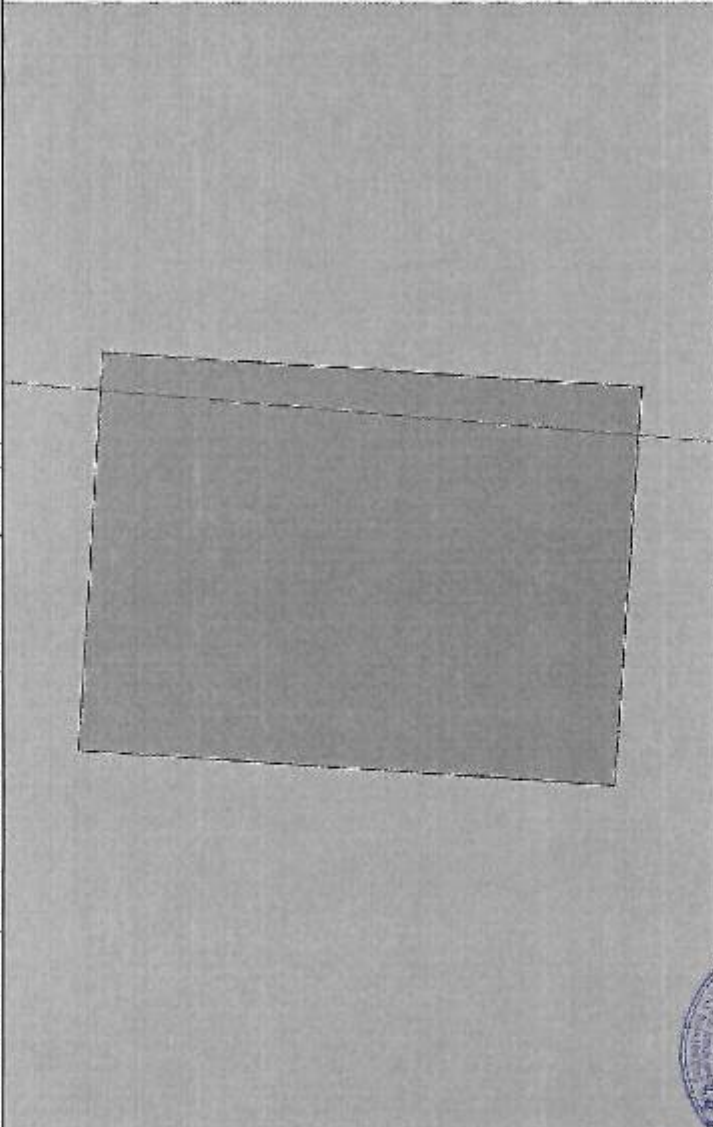
COPYRIGHT © POLYTRON
9976775713574480381571381783445920250

Выводы и перспективы

Держимаченко © 23.11.2023 10:23:06 2023

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1	
Всего листов раздела 4: 1		Всего листов раздела 4: 3	
Всего листов раздела 4: 3			
06.05.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-68115185			
Кадастровый номер: 16:15:181301:126			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) не земельном участке(их)			
<div style="text-align: center;">  </div>			
Условные обозначения:			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ПРИЛОЖЕНИЯ г. КАЗАНЬ		УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ СЕРВИС М.П.	
Уполномоченный сотрудник НАСТАВНИКОВ А.Р.		Инициалы, фамилия	
11.05.2022 ВРЕМЯ 17.00			

Фрагментальная услуга государственной регистрации, кадастра и картографии

оказание государственных услуг в электронной форме

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Госзадание			
выд. объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.05.2022г. № КУВН-001/2022-6795722			
Кадастровый номер: 16:50:080208:60			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011			
Ранее присвоенный по суду регистрационный номер: 16:50:080208:01/184; Условный номер: 16:50:08:00352:001:0063			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38			
Площадь, м2: 52,5			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира 38			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 10			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 2501846,03			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, з продлах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммунального назначения: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"			
Объект отмечен: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира			

Выписка получена из ФНС ЕГРН

Правильно отнесено к виду ФНС ЕГРН
г. Казань, ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Казань, ул. Петербургская
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:43



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сертификат: 89467671337-МД.65713617844596962
Подпись: Ресурсер
Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Инициалы, фамилия

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ4-001/2022-67955722			
Кладовый номер: 16-50-080208.60			
Получатель записки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерг-Инвест-Капитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерг-Инвест-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

Выписка получена из ФНС ЕИРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ
г. Казань ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник
Евгеньев А.Р.
14.05.2022 Время 4:43 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сертификат: 88767571357 МД Выдана: Бюроцентр Действителен с 25.03.2021 по 23.06.2022
Инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67955722			
Кадастровый номер: 16:50:080208:60			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16:16:01/145/2011-005 07.06.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16:16:01/145/2011-005
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 21.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Гражданский договор доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен лицом, органом:		данные отсутствуют

Выдана поучено на ФНС



ПРИВЛЕЧЕН ОТДЕЛ ГБУ МО
г. Астана ул. ПЕТЕРБУРСКАЯ

Уполномоченный ОТДЕЛ ОТДЕЛА
ПЕТЕРБУРСКАЯ А.Р. 11.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРИЙНЫЙ № 00000000000000000000	
Сериальный № 00000000000000000000	Модель 001.201704430000
Владелец: Ресурс	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Модель 001.201704430000

Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5				
06.06.2022г. № КУВИ-001/2022-67955722				
Кадастровый номер:			16:05:0080308/60	
6	Заявление в судебном порядке о признании		данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя для его законного представителя		данные отсутствуют	
10	Правспризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отлучения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		отсутствуют	



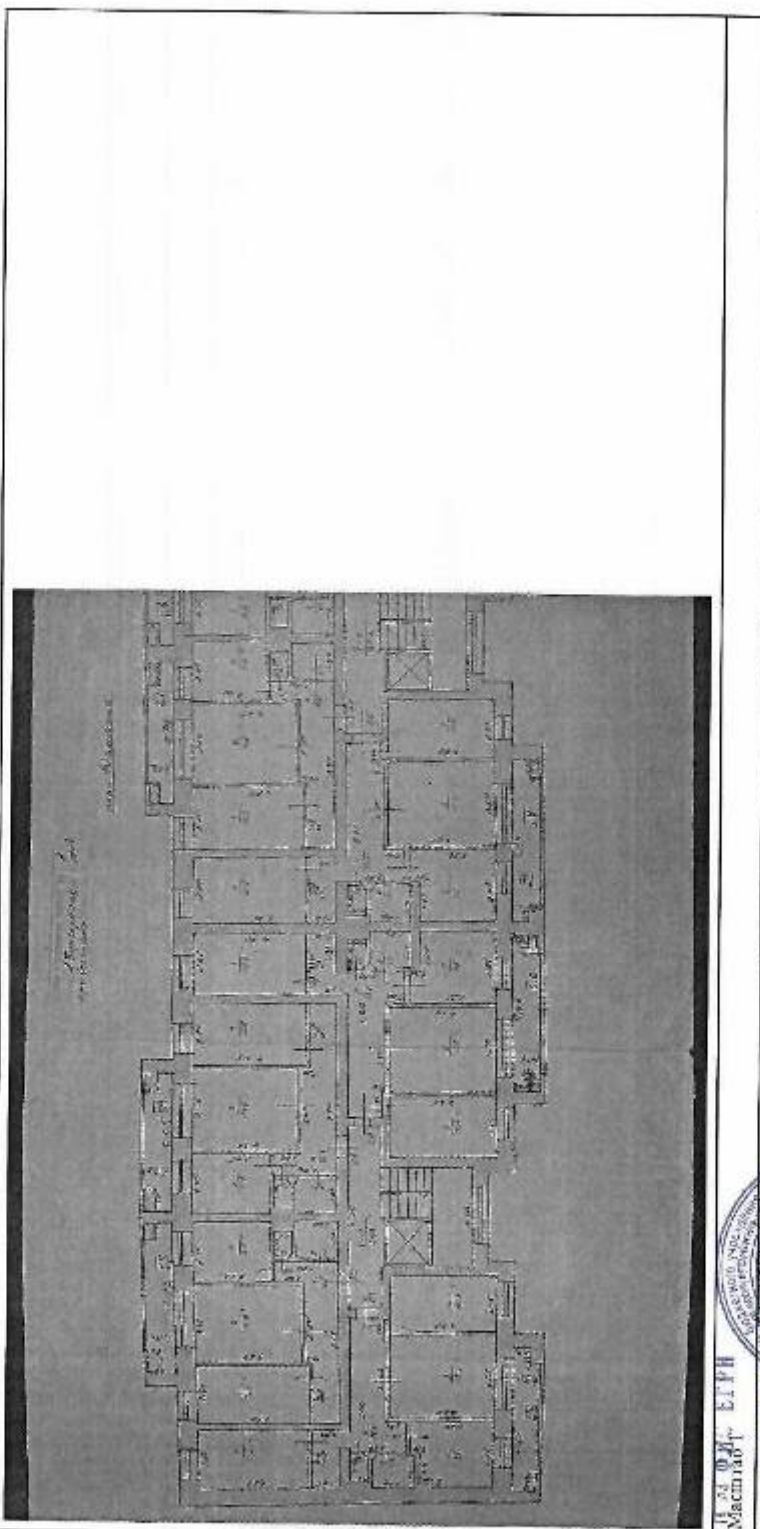
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРВИС О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 00077827352444
Владельцы: Росреестр
Создан: 14.06.2022

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (или на этаже):

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



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МО
г. КАЗАНЬ УПРАВЛЕНИЕ

УГОЛНОВОЧЕРКАЮЩИЙ СОТРУДНИК
НАЗМАНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 16:44

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СПЕЦИАЛЬНО СЕРТИФИЦИРОВАН

Сертификат: 50767571337 МЭЛ
Выданный: Россия
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФАМИЛИЯ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подписано: 05.05.2022, 15:05:00

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Сведения			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.05.2022г. № КУВН-001/2022-67959762			
Кадастровый номер: 16:50:080208:163			
<p>Номер кадастрового квартала: 16:50:080208</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: 16:50:080208:0162; Условный номер: 16:50:080208:001:0064</p> <p>Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45</p> <p>Площадь, м²: 37,9</p> <p>Назначение: Жилое помещение</p> <p>Наименование: Квартира 45</p> <p>Номер, тыс. этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2</p> <p>Вид жилого помещения: Квартира</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 1988434,87</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29</p> <p>Виды разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилых домов социального использования или жилищного дома коммерческого использования: данные отсутствуют</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</p> <p>Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 1-комнатная квартира.</p>			

000-УКЭНГТО-ВЕСИ-КАМ16Д*

ВЫДАН: 05.05.2022 15:05:00

ПРИВОЛЖСКИЙ ОКЛАД ГБУ МО
г. Казань ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник
Нагулярова А.Р.
«11.05.2022» Время: 15:05:00

Раздел 1 Лист 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННОЙ С ЦЕЛЮ ИДЕНТИФИКАЦИИ

Счетчик: 887878713374МД157113813841580850
Владелец: Росреестр
Документ от: 05.05.2021 15:05:00

Инициалы, фамилия
ПРИВТО

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.03.2022г. № КУВИ-001/2022-67959762			
Кадстровый номер: 16:30:080208:163			
Получатель выписки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым путем инвестированным Фондом недвижимости "Шалыпин", 7716380524			

ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕПРН

ПРИБЛИЖИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
г. Казань

УДОЛОВОЖЕННЫЙ СОПРУЖНИК

НАТУМАНОВА А.Р.

«11» 05-2022 ВРЕНА И.У.ЧМ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕТЛОИРИНОВСКИЙ ИРИН
Сертификат: 88767871457464Д-157138138344806458
Подписан: Борисов
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных прилих

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

1	Правобладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шальпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-01/145/2011-004 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение: план и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-01/145/2011-004
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН:
	групп и обременение объекта недвижимости:		77-6380524, ОГРН: 5077746957426
	содержание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Присяга доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шальпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шальпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и с договоре управления залогом, если такой договор заключен и на осуществление залогом:		данные отсутствуют

ВЫВОДЫ ПОДЪЕМ НА ФУТБ

Тривольский Оден Евг Мов
С. Казарь, ул. Петербургская

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК

НАУМАНОВ А.Р. 14.05.2022 ВРЕМЯ 19.00 ЧАС



ALONSO, J. C. 1993. *El agua en el mundo*. Colección "El mundo de hoy". Alianza editorial, Madrid, España. 120 pp.

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ

НАУМАНОВ А.Р. 14.05.2022 ВРЕМЯ 19.00 ЧАС

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ

3065713-498305@yandex.ru

Ссылка на документ: [3065713-498305@yandex.ru](#)
Валентина Петровна
Подписано в: 21.03.2021 г. 23:36:40Z

BM18C4 07/14 MS ΦBC ETPH

ПРИВОЛЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ГУМУНОВИЧЕВ
С. ХАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 133

Уполномоченный сотрудник

НАУМАНОВА А.Р. *Б*
11-05-2022 ВРЕМЯ 14.45 MD



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

[illegible]

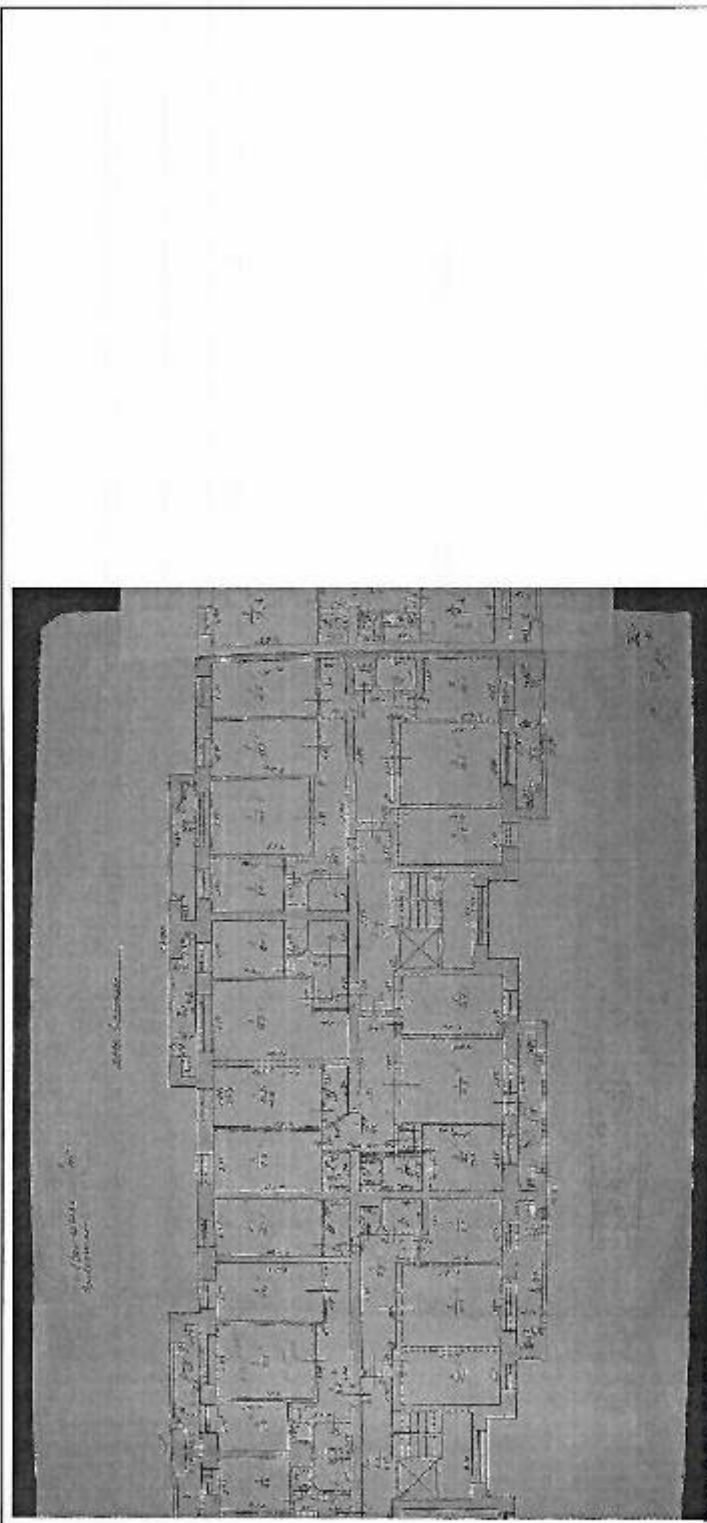
использования, дающая

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, записи места из этажа (линия этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего записей: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИА-001/2022-67959762			
Квартальный номер: 16:50:080208 163			
Номер этажа (этажей): 2			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА

Масштаб: 1:500
Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченным сотрудником
Д.А. УМАНОВА А.Р. О
14.05.2022 ВРЕМЯ 14:45



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

С.А. УМАНОВА А.Р. О

Сертификат: 59767271357244515151307034591620
Владелец: Росстандарт
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИННОВАЦИИ, ТЕХНОЛОГИИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУНИ-001/2022-67841416			
Кадастровый номер: 16:50:080208:164			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 134-64; Кадастровый номер 16:50:080208:0:163; Условный номер 16:50:080208:001:0071			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Алашардига, д. 171Б, кв. 46			
Площадь, кв.м: 53,2			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира 46			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 2535203.97			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома содового использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.			

600-УК Энергосервис Казань, ЛП



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИКОПАННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД ЕРГ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

НАТУМАНОВА А.Р.

«11» 05 2022 Время 14:30

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	17 МАЯ 2022
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОДПИСЬ СЕРТИФИКАТЕМ	
Сертификат: 905875213574.МФД-15713574244582052	
Выдан: 05.05.2022	
Действителен: с 21.03.2021 по 23.06.2022	

полное наименование должности

ИННОВАЦИЯ, ФИЛИЯ

ПРИНЯТО

Лист 2

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

ЗЫНСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20



УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРИЕМЕ
НАС УВЕДОМЛЕНИЕ
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:39

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ
Сертификат: 50057351527464417410193045580000 Владелец: Родригес Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022
ИМЕНИ, ФАМИЛИИ

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрительный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/145/2011-007 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-007
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746951426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОП/БФУ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
Н.С. МАМОНОВА А.Р. О
20.02.2022 ВРЕМЯ 14:33:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ: 8976275713594648157138178314558050	СЕРТИФИКАТ: 8976275713594648157138178314558050
Владимир, Россия	Владимир, Россия
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУБН 0612022 67941416				
Кадастровый номер:				
16.30.080208:164				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правотранзакция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переходе, ареста (ограничения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют		

ВЫДАЧА ПОДПИСАНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТЕР. ИФНС ФРГ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



УПОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГІМАНОВА А.Р.
11.06 2022 ВРЕМЯ 14:39МП

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДЛЕЖАЩИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТНОСТИ

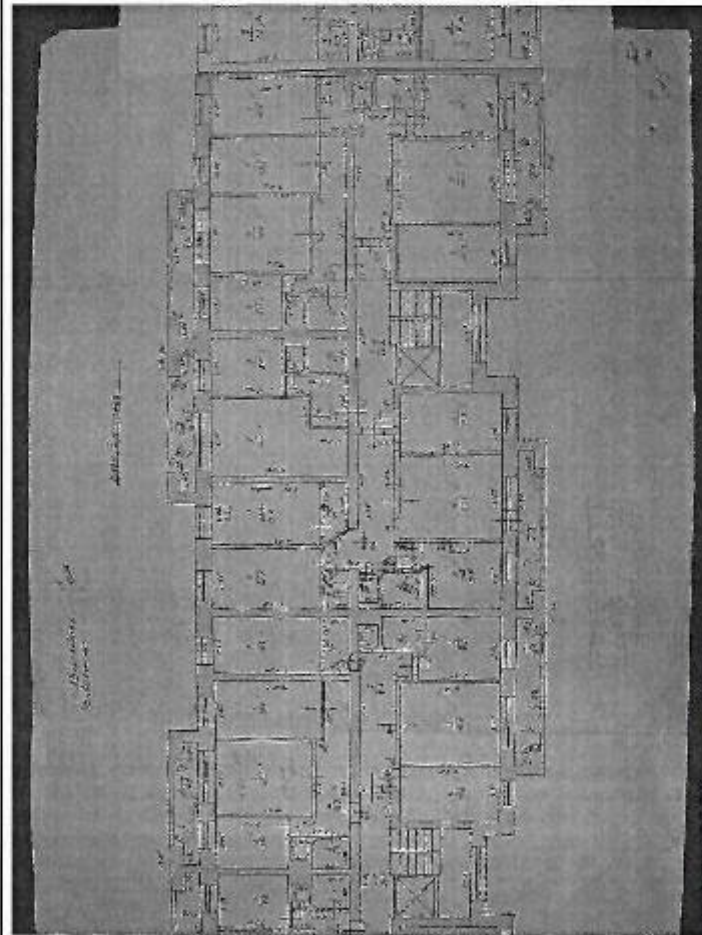
Сертификат: 0168250135-016825013571107030608063
Выдан: 06.05.2022
Действителен: с 23.02.2021 по 23.06.2022

ИННОВАЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ

Раздел 5 Лист 5

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

Помещения			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУБВ 001/2022-67941416			
Кадастровый номер: 16:50:080208.164			
Помер этажа (линей): 2			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕ

Масштаб 1:500
ПРИБЛИЖЕННЫЙ ОТРЕЗОК М.П. К.Р.У.
С. КАЗАНЬ ИЛ ПЕТЕРБУРГСКОГО

УДОЛОВОЖЕНИЕ СТУДИИ
ИЗДАНИЕ А.Р. П.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14.30



ПОДПИСЬ НАИМАНОВЫХ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СИСТЕМА ОЦЕНКИ ЭП

Сертификат: 60767281-8724-М
Владелец: Федерация
Действителен: с 25.03.2021 по 25.06.2027

ПРИНЦИПЫ, ДАКТИЛИЯ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
как исполнительная орган регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1: Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ 05/1/2022-4/599835			
Кадастровый номер: 16.50/080208:179			
Номер кадастрового квартала: 16.50/080208			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 16.50/06/00352/001-0055			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9			
Площадь, кв. м: 51.1			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира 9			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 2435130.13			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 16.50/080208:29			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об спланированном помещении с определенному виду жилищного назначения, с определенным жилищным фондом, к жилищным помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома жилищного назначения: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатный квартира			

ВЫШЕКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.

* 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:54 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	17 мая 2022
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЛИСТЫ: 5
СЕРИЙНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ПРИНЯТО
Сериал: 9056787127-МФУ-57130124350650	ЛИСТЫ: 5
Подпись: ИРРЕСТ	
Действителен: 12.03.2022 по 21.06.2022	

Риски 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67999835			
Кадастровый номер: 16:50:080208-179			

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

Заявитель: ЗАКАЗЧИК ИЗ ФЦИ



Примечание: Отдел ГБУ МФЦ
г. Калужь ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник государственного доверия
Батуринова А.Р. 8

11.05.2022 Время: 14:50

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ СЕРВИСА № 1571130789-4658450
Владелец Сертификата
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Помещение				Лист 4	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	
06.05.2023г. № КУВИ-001/2022-67999835				Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:					
6	Замечания в судебном порядке права требования:	16:50-08/2008.179			
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии регистрации об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Привоприказании и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (договора, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствуют			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПЕТРОВСКАЯ ОУЛЕС ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТРОВСКАЯ,



УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК АДМИНИСТРАЦИИ
НАГИБАЕВА А.Р.
«11» 05.2023 ВРЕМЯ: 14:55МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРГЕЙ О. СЕРГЕЕВИЧ

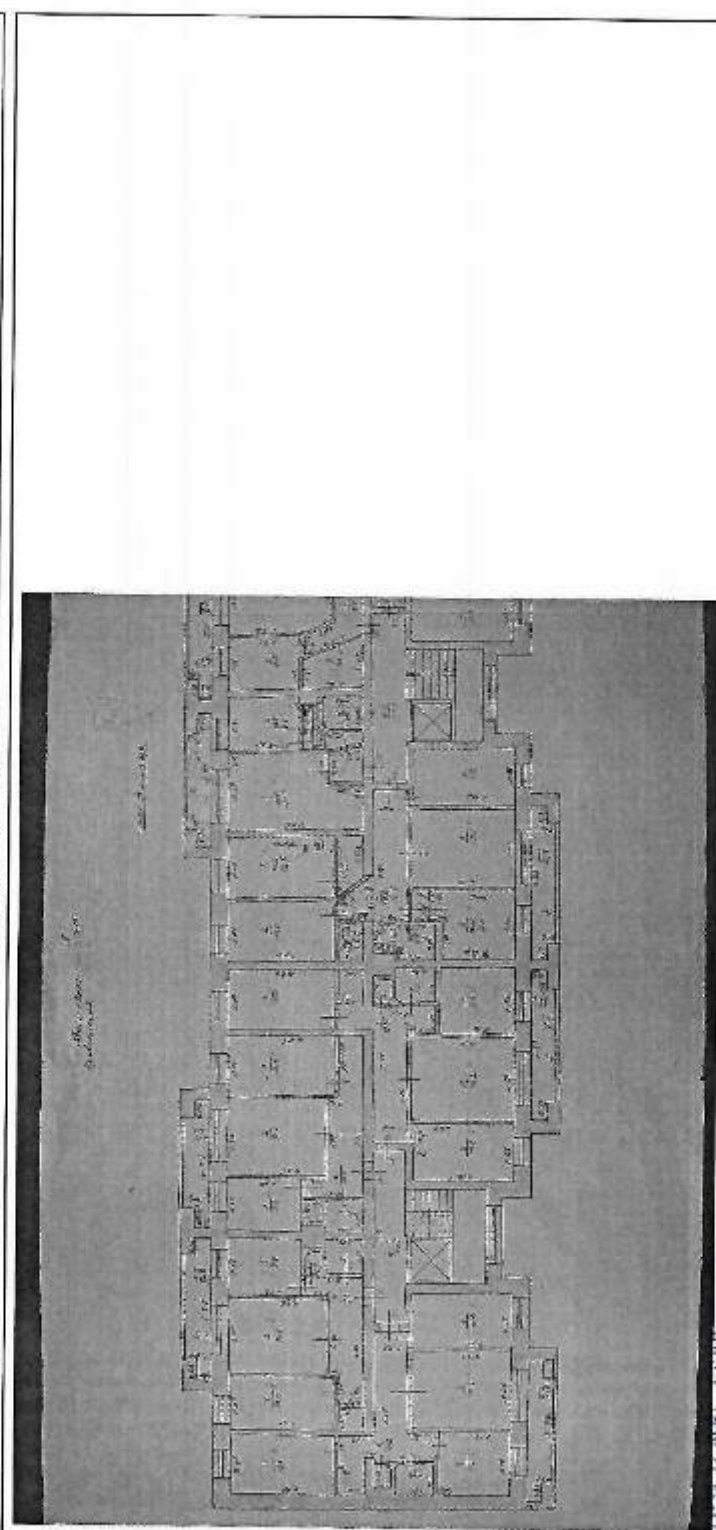
Сертификат: 897677015744Д
Подпись: РРРРРРРР
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНТЕРНЕТ, ФАМИЛИЯ

Лист 5 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-67929835			
Кадастровый номер: 16:50:080208:179			
Номер этажа (этажей): 3			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Масштаб: 1:100

Приведены сведения о помещении, машино-месте, расположенном на этаже

г. Казань ул. Петербургская

полное наименование помещения

УО ПРОМЫШЛЕННЫЙ СОТРУБНИК

НАУМАНОВА А.Р. 05.05.2022 ВРЕМЯ 14:30

11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛАНЫ СЕРГЕЕВНЫ ЕДИН

Сертификат № 067037037

Идентификатор: 16:50:080208:179

Действителен с 23.05.2021 по 29.05.2027

Инициалы, фамилия

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

Сведение об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запрос. от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно Указам Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего листов в листе: 5	
Объект недвижимости: 06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67949609					
Кадастровый номер: 16:50-080208:183					
Номер кадастрового квартала: 16:50-080208					
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Идентификационный номер 13464; Кадастровый номер 16:50-080208:01:187; Условный номер 16:50-06:00352:001:0067					
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Амингареева, д. 1715, кв. 49					
Площадь, м²: 38,2					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: Квартира 49					
Номер, или этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб. 1820390,82					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50-080208:29					
Вид разрешенного использования: Данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к специальному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: Данные отсутствуют					
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"					
Особые отметки: Право (отграничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 1 комнатная квартира.					

Выдана путевка из ФИС ЕПРН

Правовый отдел ГБУ МФУ

г. Казань, ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

НАУМАНОВА А.Р.

41° 06' 20.22" ВРЕМЯ 14.04.22

17 МАЯ

ПРОСТАВИТЬ ПОДПИСЬ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СИНДРОМ ОТСЛЕЖИВАЕМОСТИ

Справочник: 87970701257 МФУ: 571 001 901 4630650

Входная Проверка

Добавлено в 23.03.2021 10:43:05:022

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67946609			
Код выписки номер: 16:50-080208-183			
Получатель выписки:			
Кирпичова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

Выписка получена из ФНС ЕПР
 Приволжский отдел ГБУ МФУ
 с. Казань ул. ДЕТЕРСКОЕ
 Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 14.05.2022 17:05:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ
СЕРИЯ И № КОД ИДЕНТИФИКАЦИИ	
Серификация: 47507521037-044157138178544338566 Выходит: 06.05.2022 Дата окончания: 13.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №: раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67949609			
Квартальный номер: 16:50:080208:183			

1	Правообладатель (правообладатели):	2.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/145/2011-006 07.06.2011 09:20:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 09:20:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-006
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008
	сведения об управлении залогом и с достоянием залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и с достоянием залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ

г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Васильева А.Р.

11.05.2022 14:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ	
Сертификат: 5526757135744	ИД: 0171130176234586069
Владелец: Петр Петров	
Действителен с: 23.03.2021 по: 23.03.2032	

ИННОВАЦИЯ, ФАМИЛИЯ

ВЫПУСК ПОЛУЧЕН ИЗ ФНС ЕТРН

ТРИПОЛСКОЕ ОТДЕЛ ТБУ МО
С КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРЬ/РГОСКО

Уполномоченный сотрудник
НАИМАНОВА А.Р.
14.05.2012 ВРЕМЯ 14:42

ИНЦИДЕНТЫ. ФАМИЛИИ

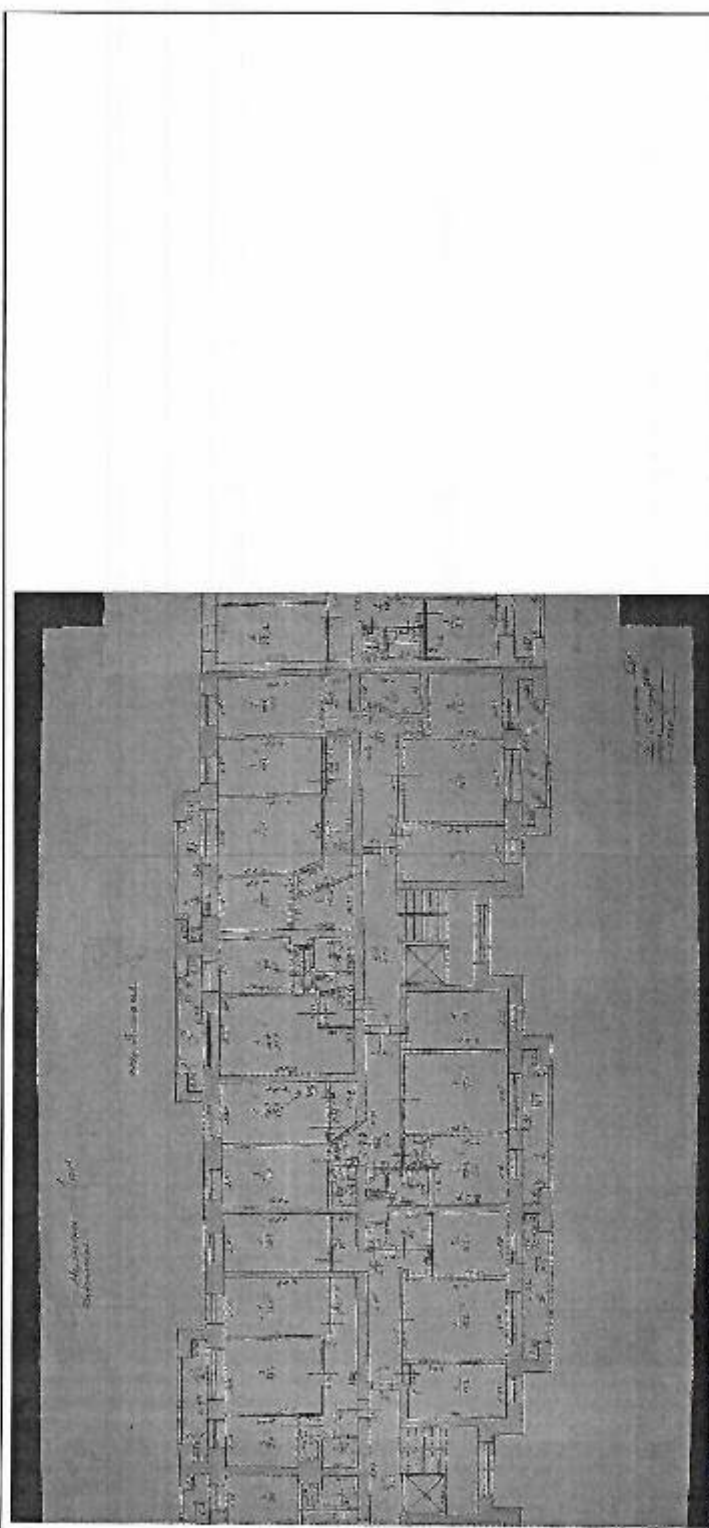
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

[illegible]

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67949609			
Кадастровый номер: 16:50:080208.182			
[Номер этажа (этажей): 3]			



ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА

Масштаб 1

ПРАВОСЛАВНЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ ЦЕНТР
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕРВЫЙ ПЕЧАТНИКОВСКИЙ



Уполномоченный сотрудник
НАТУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 ВРЕМЯ 11:44

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПОДПИСАНИЕМ
Сертификат: 99057574352.Мд.15171136183404902660 Владимир Владимирович Действителен с 21.03.2021 по 20.08.2022	

16-АН 289687

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И СЛЕДОВ ЕЕ ПРАВ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "09" сентября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 № 301/4-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев
- Владения инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда с паевыми участниками "Шалыпин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв. м, инв. № 1495-4, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Токмошская, д. 9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/051/2014-108

Регистратор
Аруманова Э. М.
(подпись)

Серия 16-АН 289687

16-АН 289262

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И СЛЕДОВ ЕЕ ПРАВ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "08" сентября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 № 301/4-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев
- Владения инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда с паевыми участниками "Шалыпин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Здание (Склад), назначение: нежилое, 3 - этаж, общая площадь 1073,50 кв. м, инв. № 11791, лит. Е2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Токмошская, д. 9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/051/2014-104

Регистратор
Каримов Р. М.
(подпись)

Серия 16-АН 289262



Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Дизель-генераторная

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	П	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н. ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВБЛИЗИ р.п. ТЕНЬЮКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.	

Инвентарный номер	3-410				
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	А	Б	В	Г	Д

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости

8.12.2010

183

16:15.000000.0:183

Инициалы И.О. Назмутдинова Р.Г.

(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



Назмутдинова Р.Г.

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

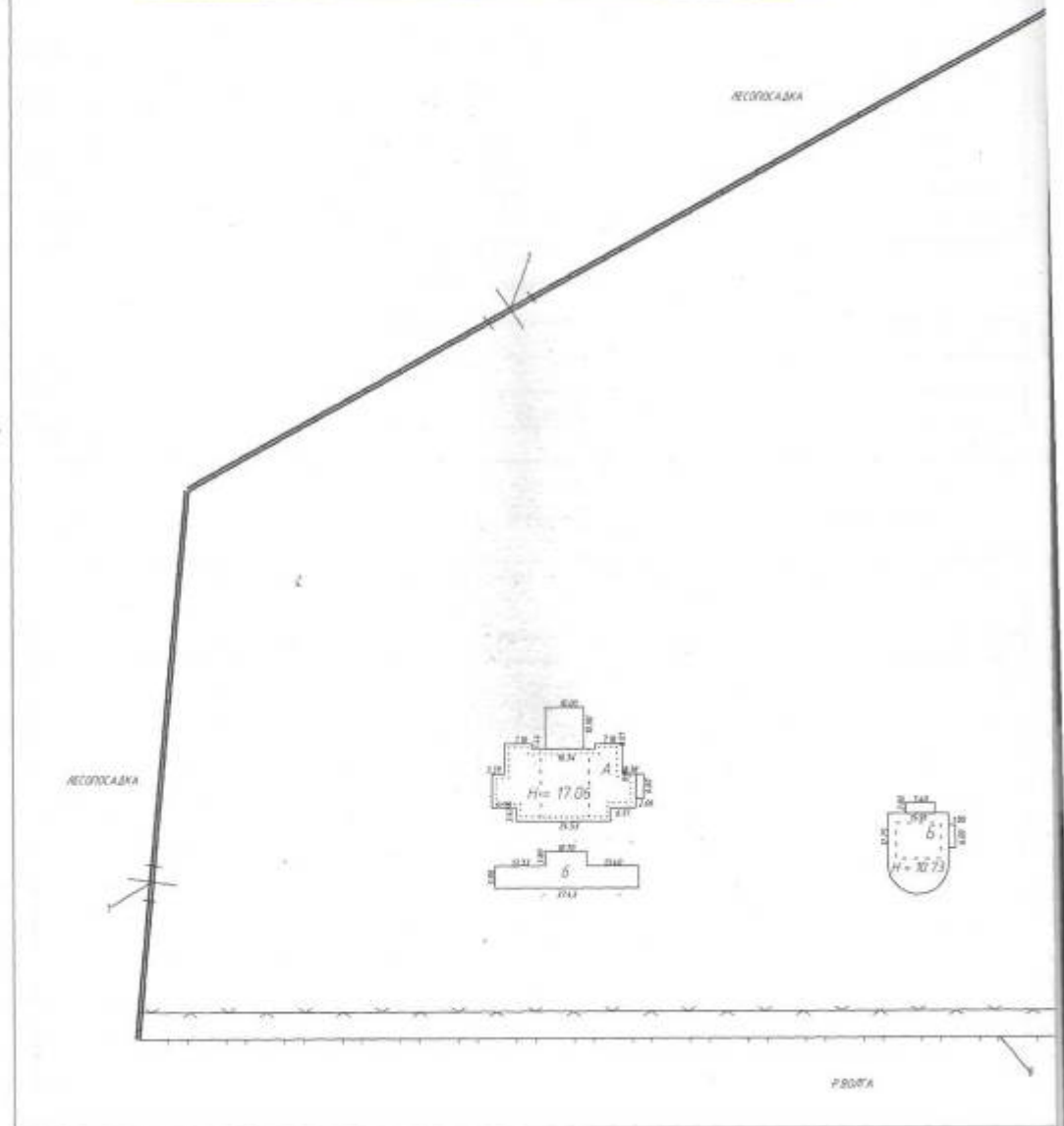
Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Ведущий кадастровый филиал

Сведения об объекте учета: кадастровый номер участка 16:15:000000:0:183
и ему присвоен инвентарный номер 183

кадастровый номер 16:15:000000:0:183

Подпись: *Сидануровича С.К.* *В.И.С.*

(Подпись, дата, место, должность/полномочия лица)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

нас. пункт _____ р-н Верхнеуслонский
 улица _____ дом № _____
 иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский участок/узел/земельный участок по кадастровому			
договору купли-продажи с подписанием РТ № 6 ТИ			
Составил	Хасанов Н.С.	И	22.03.10
Проверил	Хасанов Н.С.	И	
Принял	Хасанов Н.С.	И	
Исполнитель	Хасанов Н.С.	И	
Масштаб 1:1000			

IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации: не имеется
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____
Примечание: 1.Изменение литеры произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0067
Литера	Г

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
П	Дизель-генераторная	4,48*6,95	31,1	3,00	93

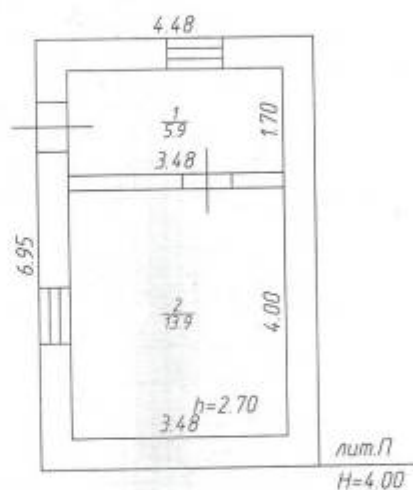
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит.П

населенный пункт Верхнеуслонский р-н Верхнеуслонский
улица дом №
иное местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости
8 12 2010 г.

и ему присвоен инвентарный номер 183
кадастровый номер 16:15:000000:0:183
Сибатудинова С.К. Виз
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



Верхнеуслонский участок Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<u>Х</u>	22.10.10.
Проверил	Назмутдинова Р.Г.	<u>Назм</u>	
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

[illegible]

Сделано в городе-герое Ленинграде
" 22 " октября 1944 г.

R

2022-23 10
2022-23

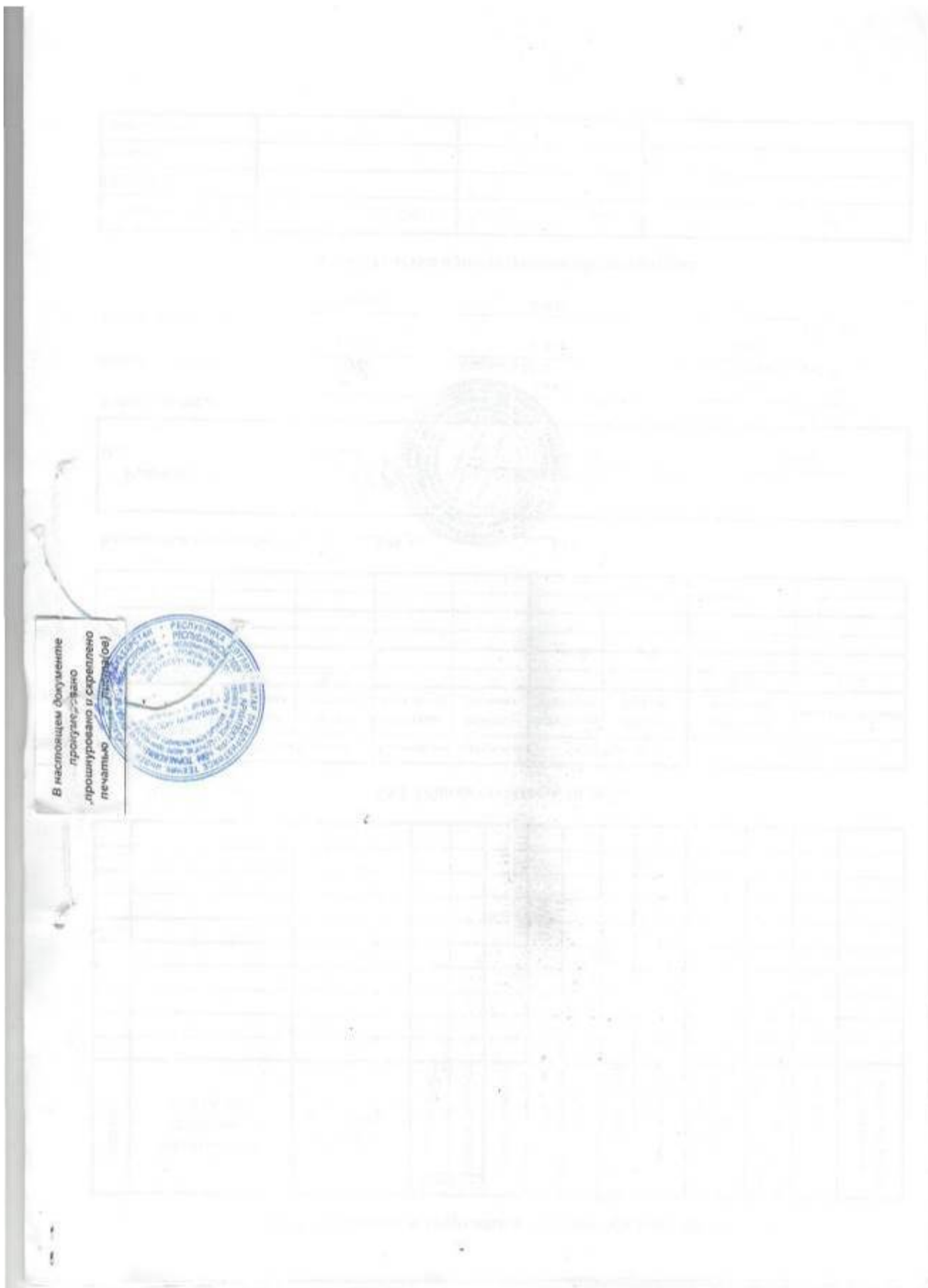
VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера П Год постройки 2005 Число этажей 1 Сборник № 2
Группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 323

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по опр.	Износ в %	% износа к строению	Текущий изм. износ в %	
									элементов	к строению
1	Фундаменты	бетонный блочный	трещины	7	1	7	5	0,35		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 0,50	шелуш, трещины	34	1	34	5	1,7		
	б) перегородки	кирпич	шелуш, трещины	0	0	0	0	0		
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	12	1	12	5	0,6		
		междуетажное								
		надподвальное								
4	Крыша	оцинкованное железо	протечки, просветы	5	1	5	5	0,25		
5	Полы	цементные покрытия плиткой	стертость	9	1	9	5	0,45		
6	Проемы	оконные	2 створные	7	1	7	5	0,4		
		дверные	простые			0		0,0		
7	Отделочные работы	наружная								
		внутренняя	штукатурка стен, побелка	1	1	1	5	0,05		
	лестницы и входы			0	0	0	0	0		
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		0	0	0	0	0		
		водопровод		0	0	0	0	0		
		канализация		0	0	0	0	0		
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение	центральное	14	1	14	5	0,7		
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио		0	0	0	0	0		
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	отмостки	трещины	11	1	11	5	0,55		
Итого				100	X	100	X	5	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{5,00 \cdot 100}{100} = 5 \%$

**Отчёт №1837-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 212/252**





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

ДОМ ОХРАНЫ

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	О	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВБЛИЗИ р.п. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЫНСКОГО РАЙОНА РТ.	

Инвентарный номер	3-411					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Федеральное государственное учреждение
«Самодельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Сведения об объекте учета численности в Единый государственный реестр недвижимости
Объект учета: 16:15:000000:0:181
Инвентарный номер: 3-411
Дата: 10.10.2010
Подпись: Назмутдинова Р.Г.
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)



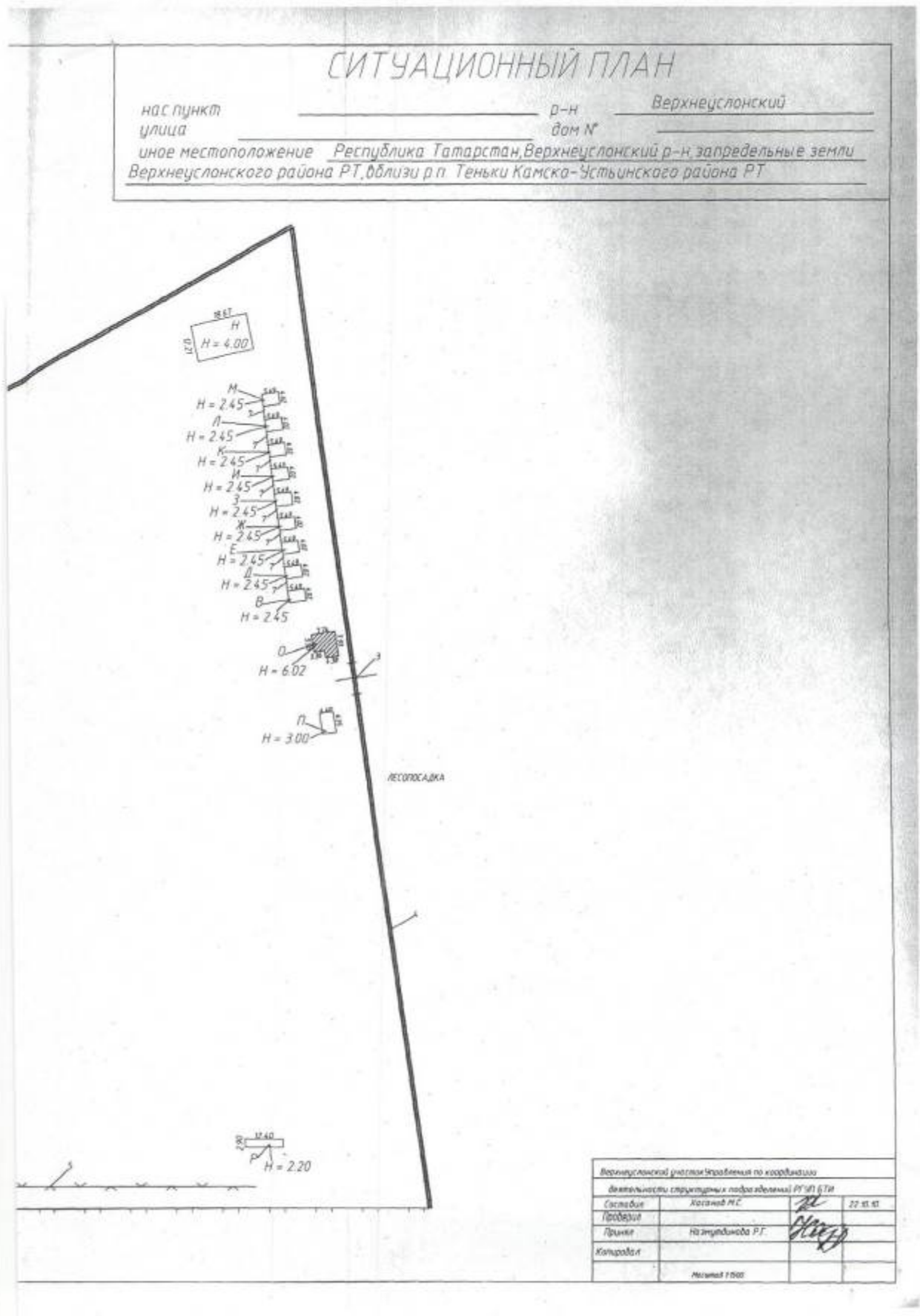
Handwritten signature

(Назмутдинова Р.Г.)
(Фамилия И.О.)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

III. Благоустройство здания (кв.м)

**Отчёт №1837-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 218/252**



IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

Примечание: 1.Изменение литер произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0066
Литера	A5, а8

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
О	ДОМ ОХРАНЫ	$5,55*7,74+2,38*4,65$	54,0	3,05	165
		$5,55*7,74$	43,0	2,97	128
	БАЛКОН	$2,17*4,15$	9,0		
		ИТОГО:			292

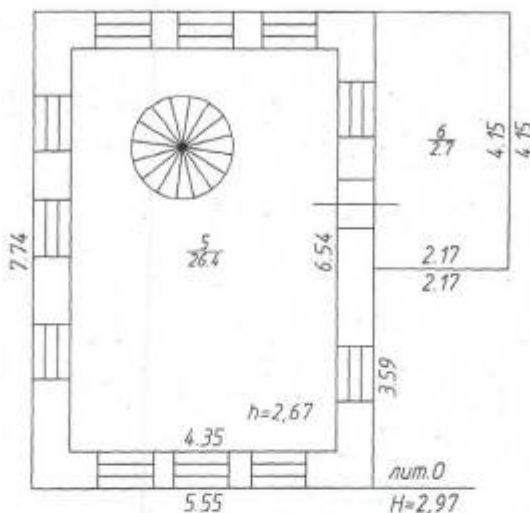
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит.О

нас. пункт _____ р-н Верхнеуслонский

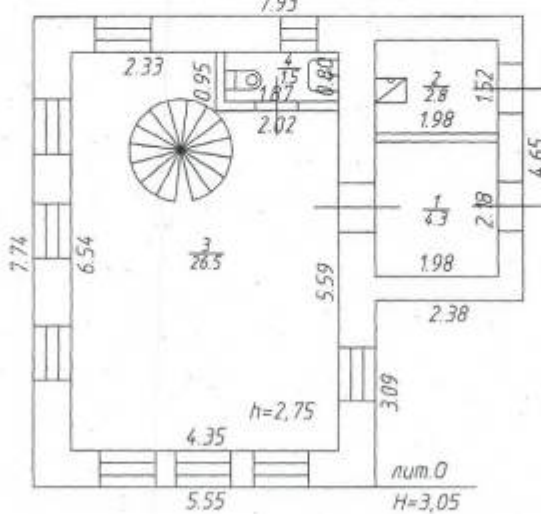
улица _____ дом № _____

иное местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, за пределами земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Темьки Камско-Устьинского района РТ

ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



Федеральное государственное учреждение
 «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
 Верхнеуслонский филиал
 Сведения об объекте учета: объект учета государственный объект
 № 4 12 181 2010
 и ему присвоен инвентарный номер 46.15.00000.0.181.0
 кадастровый номер 16:15.00000.0.181.0
Ибрагимова С.К.
 (подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица)

Верхнеуслонский участок Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<u>М</u>	22.10.10
Проверил			
Принял	Назмудинова Р.Г.	<u>Р</u>	
Копировал			
Масштаб 1:100			

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дата О Год постройки 2005 Число этажей 2 Сборник № 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая Таблица № 51

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элементов	к строению
1	Фундаменты	бетонный блочный	трещины	17	1	17	5	0,85		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 0,60	щели, трещины	34	1	34	5	1,7		
	б) перегородки	кирпич 0,15		0	0	0	0	0		
3	Перекрытия	чердачное ж/б плиты	прогибы балок	10	1	10	5	0,5		
		междуэтажное ж/б плиты								
		надподвальное								
4	Крыша	оцинкованное железо	протечки, просветы	7	1	7	5	0,35		
5	Полы	цементные покрытые плиткой	стертость	10	1	10	10	1		
6	Проемы	оконные 2 створные	волосные трещины	6	1	6	10	0,6		
		дверные простые	волосные трещины			0		0,0		
7	Отделочные работы	наружная								
		внутренняя штукатур. стен, побелка, окраска	загрязнение	8	1	8	10	0,8		
	лестницы и входы			0	0	0	0	0		
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление автономное								
		водопровод центральное		0	0	0	0	0		
		канализация центральное		0	0	0	0	0		
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение центральное	порезание приборов	4	1	4	5	0,2		
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио		0	0	0	0	0		
		телефон								
		вентиляция вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	отмостка	трещины	4	1	4	5	0,2		
Итого				100	X	100	X	6,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{6,20 \cdot 100}{100} = 6 \%$

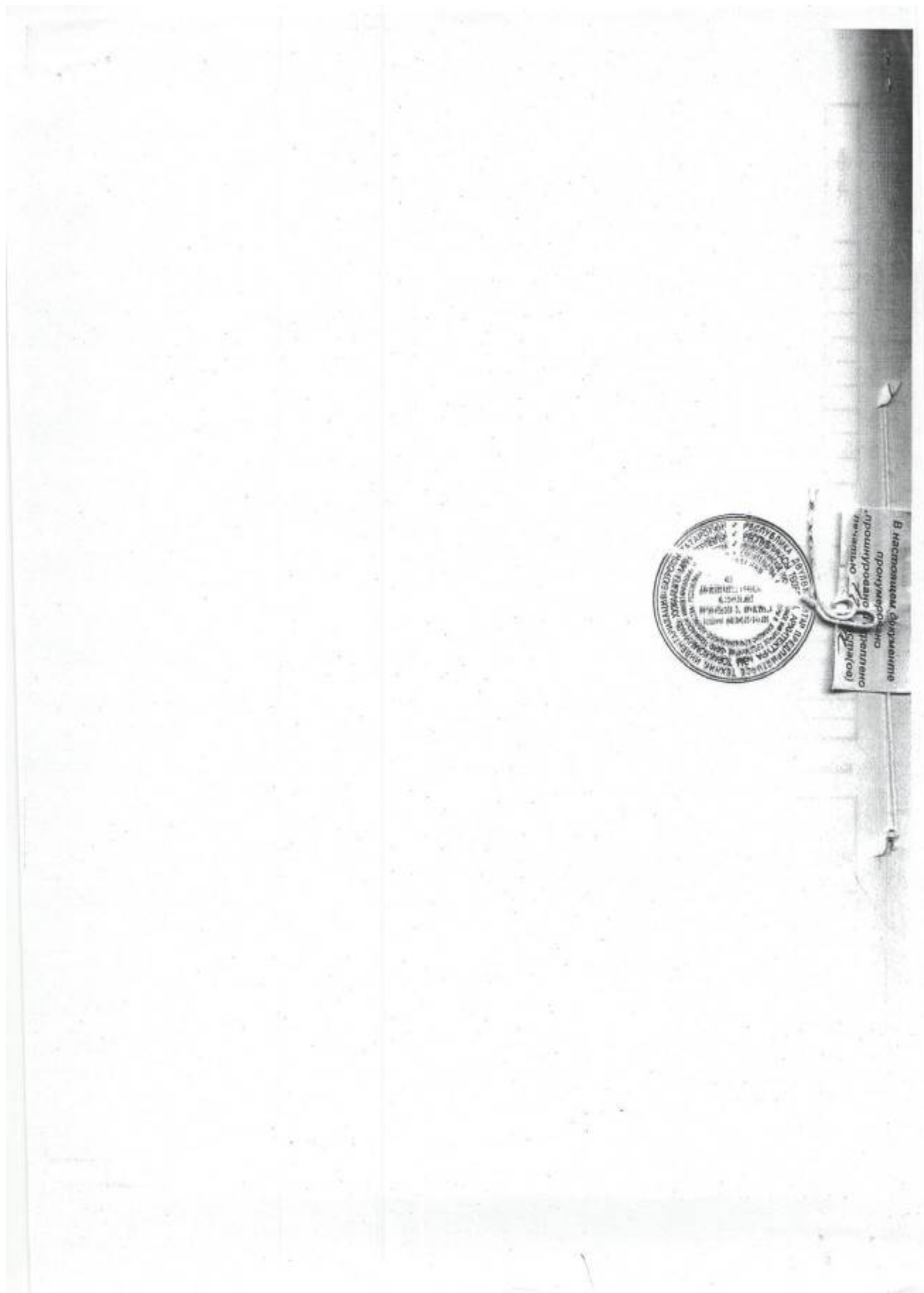
**Отчёт №1837-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 226/252**

XII. Техническое описание служебных построек

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

ХІІІ. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности
структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ КОНЮШНЯ

на здание

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Н	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЕЛИЗИ р.п. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.	

Инвентарный номер	3-409					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Федеральное государственное учреждение
«Самельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости кадастровый номер

26. 11 2010

номер инвентарный номер 173

д номер 16-15-000000-0-173

Либулатуллина Р.К. (Подпись, Ф.И.О. руководителя структурного подразделения)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)



Наз

(Назмутдинова Р.Г.)
(Фамилия И.О.)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА Лит. Н

нас. пункт _____ р-н Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, за пределами земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи д.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

12.21

10.97

18.67

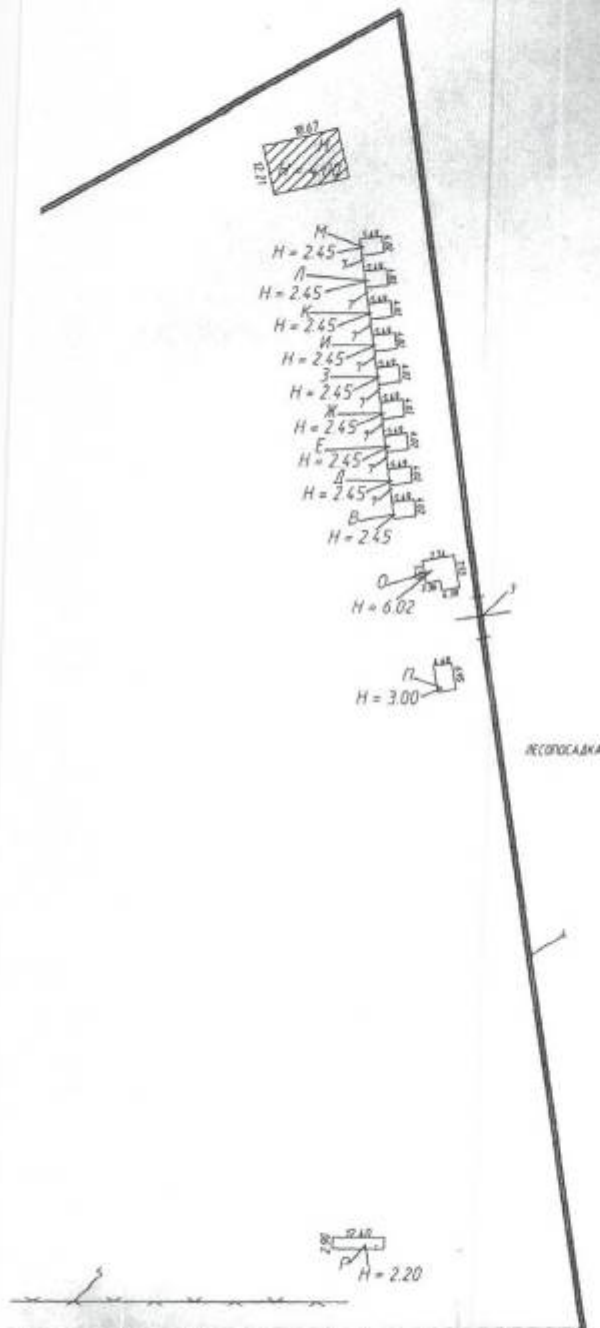
8.69

Лит. Н
Н=4.00

Верхнеуслонский участок управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<i>ХС</i>	22.10.13
Проверил	Назмудинова Р.Г.	<i>РГ</i>	
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

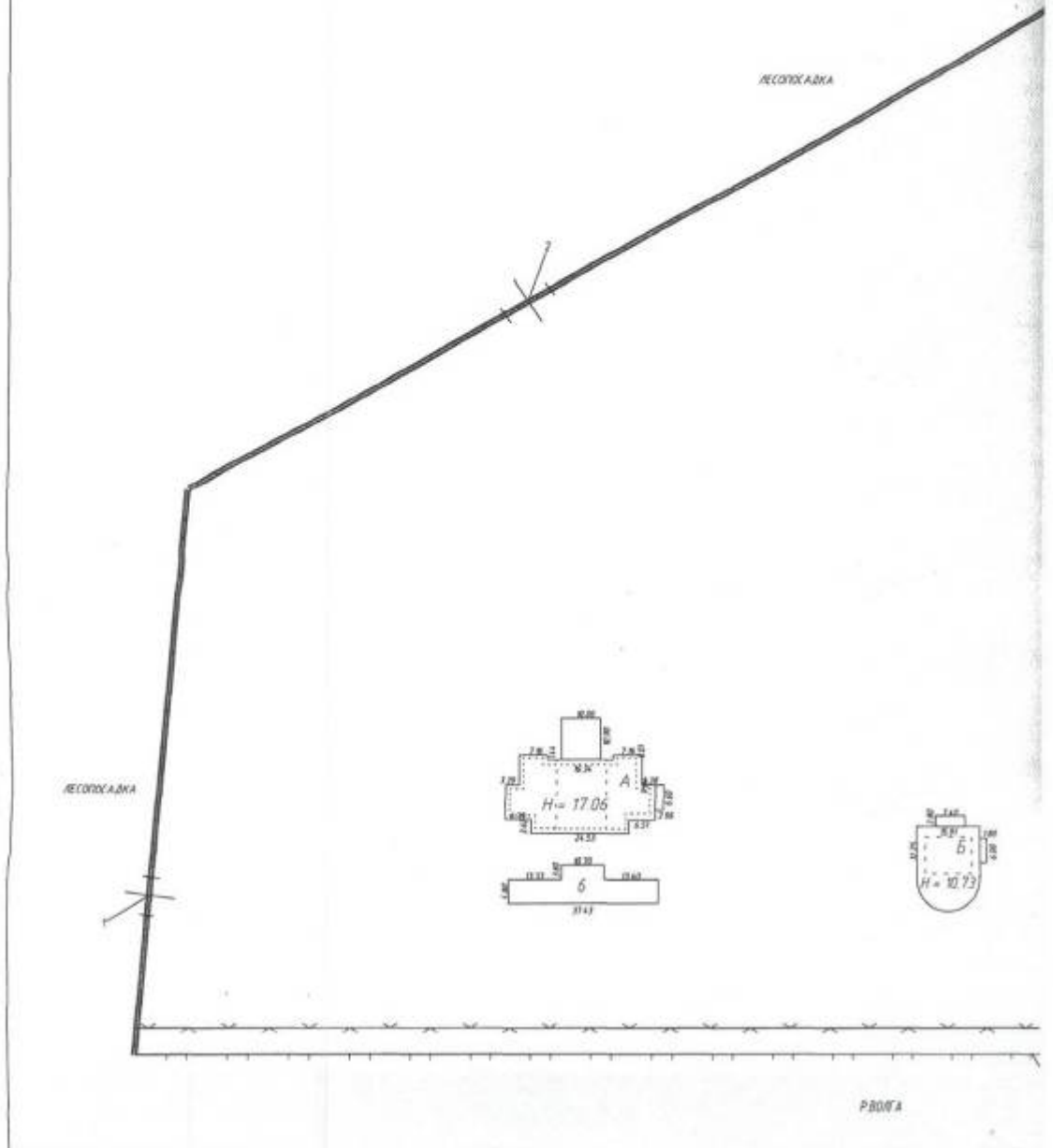
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

на пункт _____ д-н _____ Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский д-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский участок/заведения по координатам			
Информация о структуре и подразделении РГУ БТИ			
Согласован	Холматов Н.С.	22.10.13	
Проверен	По актуальному РТ		
Принят			
Копирован			
Масштаб 1:100			

Федеральное кадастровое учреждение
 «Земельная кадастровая палата» по Республике Башкортостан
 Башкортостанский филиал
 Сведения об объекте недвижимости: Единый кадастровый номер
 26 11 10
 кадастровый номер 173
 кадастровый номер 16:15:000000:0:173
 Либанущинна С.К. *либ*
 (Подпись, Ф.И.О. район)



IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации: не имеется
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____
Примечание: 1.Изменение литара произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0069
Литера	Г1

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Н	КОНЮШНЯ	18,67*12,21	228,0	4,00	912

Объявления по аналогам земельного участка

← ↻ 🔒 www.avito.ru

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

Найдены предложения по запросу «Участок 9,3 сот. (ИЖС)»

Посмотреть ▾

Об участке

Площадь: 9,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район

- Кремлёвская ⚡ 11–15 мин.
- Площадь Тукая ⚡ 16–20 мин.
- Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Продаю земельный участок в центре города.
Категория земель: земли населённых пунктов.
Виды разрешенного использования: под здание гостиницы.

№ 3644482858 · 15 января в 13:52 · 259 просмотров (+15 сегодня)

Пожаловаться

49 900 000 ₽

5 365 591 ₽ за сотку

8 987 001-94-98

Пользователь
Риелтор

Подписаться на продавца

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 12,3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 12,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Качалова, 81

- Суконная слобода ⚡ до 5 мин.
- Площадь Тукая ⚡ 21–30 мин.
- Аметьево ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования: административные офисы; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств. Кадастровый номер участка 16:50:070101:13

29 000 000 ₽

2 357 724 ₽ за сотку

8 987 173-11-09

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Альгор группа компаний
Агентство
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фаниль

Альгор группа компаний
Все операции с недвижимостью.

Производственный комплекс, 4000 м²
90 000 000

Склад, 281,9 м²

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 2,9 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

16 000 000 ₽

5 517 241 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

Площадь: 2.9 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 36

- Площадь Тукая ⚡ 11–15 мин.
- Суконная слобода ⚡ 16–20 мин.
- Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Описание

Продаю участок ижс
Есть вода ,газ,свет 2.9 соток земли все вопросы по телефону
Торг только реальному покупателю

8 919 621-10-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 3,5 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

24 490 000 ₽

6 997 143 ₽ за сотку

Об участке

Площадь: 3.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Курашова, 3

- Площадь Тукая ⚡ 16–20 мин.
- Суконная слобода ⚡ 16–20 мин.
- Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Описание

Арт. 54375035
Предлагаем приобрести земельный участок в самом центре Казани. Площадь участка 3,5 сотки, дом на территории 1917 года постройки 97,5 м². Отличный вариант для инвестиций.

ВОЗМОЖЕН ТОРГ!!!

О РАЙОНЕ:

8 962 548-92-71

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

TATNED
Агентство
На Авито с августа 2012
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Бардина Анна

TATNED

Официальный партнер ведущих Застройщиков. Полный комплекс услуг в сфере недвижимости.

[Сдам помещение свободного назначения, 392.77](#)

←

Ⓜ

↻

www.avito.ru

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

📄

📁

🔍

🔔

🏠

🚗

📞

👤

Об участке

Площадь: 10,9 сот.

85 000 000 ₽

7 798 165 ₽ за сотку

8 987 282-73-77

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

A-DEVELOPMENT

Агентство

На Авито с ноября 2015

Завершено 3446 объявлений

Реквизиты проверены

54 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул.

● Площадь Тукая 11–15 мин.

● Суконная слобода 11–15 мин.

● Кремлёвская 21–30 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Продается земельный участок под строительство жилого квартирного дома. Территория находится в Российской Федерации, Республике Татарстан, г. Казань, Вахитовском районе, по ул. Овражная, д. 24 на земельном участке с кадастровым номером 16:50:011113:461 общей площадью 1089 кв. м. (10,89 соток)

Назначение земельного участка под среднеэтажную жилую застройку. Земельный участок расположен в хоне Ж2И. Территория имеет многоугольную форму размерами 43 x 33м.

Запроектирован 4-этажный жилой дом клубного типа переменной этажности,

Отчёт №1837-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»
Стр. 240/252

Объявления о продаже аналогов жилой недвижимости – двухкомнатных квартир для объектов оценки по ул. Авангардная д.171Б:

← → ↺ www.avito.ru

2-к. квартира, 68 м², 5/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

8 982 880-58-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 68 м²
Площадь кухни: 10.5 м²
Этаж: 5 из 9
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный

Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

6 700 000 ₽
98 529 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 75 780 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171
р-н Приволжский

Скрыть карту ^

Описание

Продается 2-х комнатная квартира в Приволжском районе. Кухня 10,5 кв.м., комнаты 21 кв.м. и 12 кв.м. Есть дополнительная небольшая комната 5,5 кв.м. Квартира тёплая, Светлая, просторная. Остаток по ипотеке Втб 3800, занизение 0 5 млн. Практически вся мебель остаётся.

← → ↺ www.avito.ru

2-к. квартира, 45 м², 4/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

8 960 080-23-65

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Халида

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 30 м²
Этаж: 4 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2.6 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

4 575 555 ₽
101 679 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 51 752 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48
р-н Приволжский

Скрыть карту ^

Описание

Уютная квартира в кирпичном доме, свежий косметический ремонт, балкон застеклен, обшит, окна пластиковые, есть гардеробная, полная стоимость в договоре, без долгов и обременений.

← ↻ 🔒 www.avito.ru

2-к. квартира, 35,1 м², 8/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

📄 🗨 📞 📧 📧 📧 📧

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 35.1 м²
Площадь кухни: 6.8 м²
Жилая площадь: 28.3 м²
Этаж: 8 из 9
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

3 650 000 ₽
103 989 ₽ за м²
В ипотеку от 41 283 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 917 851-34-08

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альтера
Агентство
На Авито с ноября 2012
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Халилова Римма

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185
р-н Приволжский

Скрыть карту ^

Описание

Арт. 51167117
В продаже две комнаты, имеющие статус квартиры. Можно их разделить и одну в последующем продать или сдать, так же можно объединить в одну полноценную квартиру. В одну из комнат заведена мокрая точка. Можно сделать свой санузел.

← ↻ 🔒 www.avito.ru

2-к. квартира, 42,5 м², 4/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

📄 🗨 📞 📧 📧 📧 📧

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 42.5 м²
Площадь кухни: 5.7 м²
Жилая площадь: 35 м²
Этаж: 4 из 5

Тип комнат: изолированные
Санузел: совмещенный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

5 200 000 ₽
122 353 ₽ за м²
В ипотеку от 58 815 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 079-96-54

Рассчитать ипотеку

Виталий
Частное лицо
На Авито с июня 2011
[Эковклад: -198 кг CO₂](#)

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 88
р-н Приволжский

Скрыть карту ^

Сообщения

^

Объявления о продаже аналогов жилой недвижимости – однокомнатных квартир для объектов оценки по ул. Авангардная д.171Б:

← ↻ 📄 www.avito.ru

1-к. квартира, 13 м², 3/3 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Найдены предложения по запросу «1-к. квартира, 13 м², 3/3 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито»

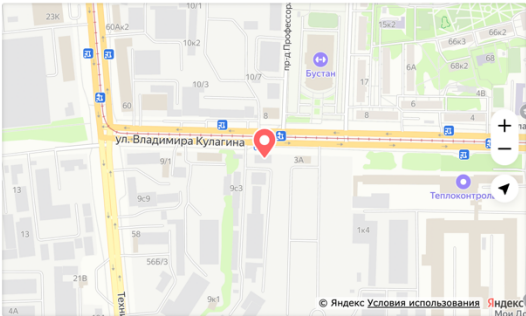
Посмотреть ▾

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5

• Аметьево 📍 от 31 мин.

Скрыть карту ^



1 479 989 ₽

113 845 ₽ за м²

В ипотеку от 16 918 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 986 930-31-18

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

офис недвижимости КОСМОС
Агентство
На Авито с ноября 2017 🏠

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ренат Гайнутдинов

Описание

Эта квартира мне нравится! ❤️

Получи подарок при просмотре квартиры (чехол для вашего телефона , либо футболку) акция ограничена . При звонке скажите "хочу подарок" 📺

Прямая продажа, не плати риелтору 📞

ИПОТЕКА / ТРЕЙД-ИН / ОБМЕН / СЕРТИФИКАТЫ

Показываем в течение 30мин после звонка!

Видеонаблюдение на территории .

— Вариант заезжай живи

Сообщения ^

← ↻ 📄 www.avito.ru

1-к. квартира, 18 м², 2/3 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Найдены предложения по запросу «1-к. квартира, 18 м², 2/3 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито»

Посмотреть ▾

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 5

• Аметьево 📍 от 31 мин.

Скрыть карту ^



2 350 000 ₽

130 556 ₽ за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 26 580 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 746-82-47

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Компания
Агентство
На Авито с ноября 2014
Завершено 430 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ахмадуллина Гульназ Расимовна

Описание

Внимание!!! Мы снизили цену, успеите купить. Квартира гостиничного типа. Входная дверь тип "ГАРДИАН", в комнате большое пластиковое окно, натяжной потолок с точечным освещением, кух. гарнитур с встроенной техникой, сан.узел обшит пластиковыми панелями, душевая кабина. В подарок остаётся ванный гарнитур. Сан.тех трубы заменены, Напольное покрытие ламинированная доска. В комнате тепло, заменили радиаторы отопления. Соседи дружелюбные.

Инфраструктура развита, в непосредственной близости планируется застройка новых жилищных комплексов. Рядом с домом: остановка общественного транспорта, спорт комплекс " Бустан".

Один взрослый собственник, вся сумма в договоре, ипотека проходит во всех банках. ЗВОНИ И ЗАПИШИСЬ НА ПРОСМОТР, ПОКА КВАРТИРА В НАЛИЧИИ!

О доме

Сообщения ^

←

⌂

↻

www.avito.ru

1-к. квартира, 30 м², 1/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

🔍

📄

🏠

👤

📞

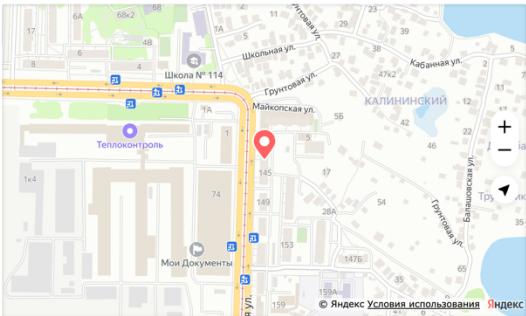
📧

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 145

• Аметьево 📍 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



4 500 000 ₽

150 000 ₽ за м²

В ипотеку от 50 897 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 986 710-54-90

[Рассчитать ипотеку](#)

“КупиДом”
4,3 ★★★★★ 43 отзыва
Агентство
На Авито с сентября 2012 🏆
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эльмира

Описание

Продам светлую уютную квартиру, сделан косметический ремонт. В шаговой доступности автобус, трамвай, магазины, аптеки, кафе, спортивный комплекс с бассейном, мфц, школа ...район с развитой инфраструктурой. В квартире все остается (мебель, бытовая техника). Без обременений, без долгов, взрослый собственник, вся сумма в договоре (без занижений). Чистая продажа. ТОРГ . Ключи в день сделки.

К позитивным моментам, связанным с проживанием на первом этаже, можно отнести минимальные затраты времени на то, чтобы оказаться дома или выйти на улицу. Отсутствие соседей снизу также является безусловным преимуществом, которое можно рассматривать сразу в двух аспектах: во-первых, никто не шумит, а во-вторых – никто не придет жаловаться, если в квартире возникнет протечка. Не придется ликвидировать (и главное, оплачивать) у соседей такие последствия, как испорченный ремонт (а он может оказаться достаточно дорогим), испорченная мебель, прочие вещи.

Сообщения

←

⌂

↻

www.avito.ru

1-к. квартира, 31,3 м², 4/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

🔍

📄

🏠

👤

📞

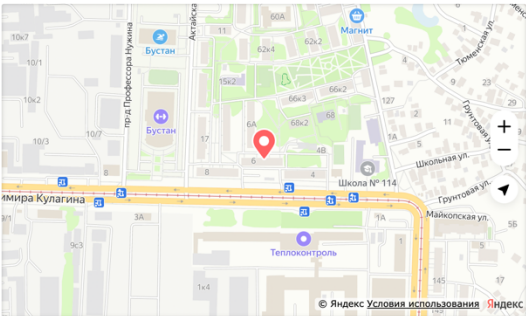
📧

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 6

• Аметьево 📍 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



5 990 000 ₽

191 376 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 67 750 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 086-54-69

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Камыр Батыр
Частное лицо
На Авито с марта 2023

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаю отличную квартиру евро двушку площадью 31 м2. В квартире выполнен капитальный ремонт - стяжка полов, заменена электропроводка по ГОСТу, водяные стояки и полотенцесушитель, установлены счетчики воды, в доме централизованное горячее и холодное водоснабжение. Новые окна, тройной стеклопакеты. Вся встраиваемая техника и кондиционер новое. Вся сумма в ДКП, долгов, обременений, прописанных нет. Чистая продажа один взрослый собственник. Все возникшие вопросы по телефону.

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1962
Этажей в доме: 5

Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка

Сообщения

Объявления о продаже аналогов по ул Подлужная:

← → ↻ 📍 www.avito.ru Свободного назначения, 470 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 46

- Площадь Тукая ⚡ 6-10 мин.
- Кремлёвская ⚡ 16-20 мин.
- Суконная слобода ⚡ 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



150 000 ₽ за м²

150 000 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 986 720-75-54

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Сергей](#)

Частное лицо
На Авито с июня 2020
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаётся готовый бизнес Это помещение бывший отель Пьер на 16 номеров Все номера с туалетом и душем Сейчас это помещение сдано под офисы 100%загрузка по цене 1500РкВ м При желании можно сразу открыть отель Все готово и работает помещение с лифтом 3 этаж полностью есть 2 эвакуационных выхода Очень приличный ремонт Полностью весь третий этаж ГАБ 500000Р загрузка арендаторов 100% Собственник.

Сообщения

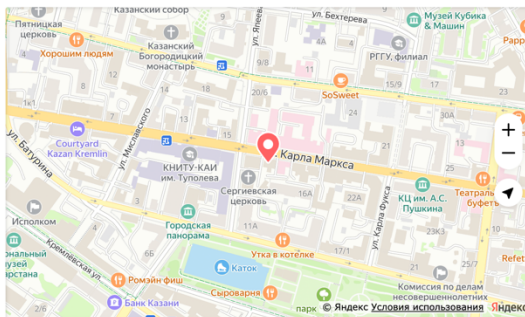
← → ↻ 📍 www.avito.ru Офис, 600 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 12А

- Кремлёвская ⚡ 6-10 мин.
- Площадь Тукая ⚡ 16-20 мин.
- Козья Слобода ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



99 000 000 ₽

165 000 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 932 202-75-73

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Ильяр](#)

Частное лицо
На Авито с сентября 2016

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаётся отдельно стоящее здание - особняк в самом сердце исторического центра Казани. Общей площадью 602 кв.м. (по факту можно довести до 745 кв.м.) , земельный участок 7,7 соток в аренде у города (выкупная цена 3 млн.). Своя парковка на 18 легковых автомобилей, заезд во двор с 2 сторон, на одном въезде установлен шлагбаум. Объект - двухэтажное здание с полноценным цоколем (высота потолка в цоколе 210) , мансардный этаж отапливаемый 100 кв.м., используется под склад мебели Арендатором. Здание полностью отреставрировано, фундамент, стены, перекрытия (Ж/Б) в идеальном состоянии несмотря на возраст здания, а так же заменены все сети и коммуникации. Отопление в здании осуществляется от двух газовых котлов (низкий расход). Превосходный особняк начала XIX века находится рядом с ансамблем «Казанский Кремль», рядом расположены Кремль, ископом города, гостиницы, рестораны, бизнес центры, банки, остановка общественного транспорта (в 40 мерах от здания) и другие объекты инфраструктуры. В здании 2 этажа и мансарда

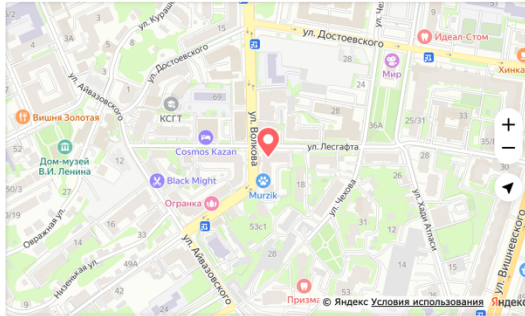
Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Волкова, 60/12

- Сухоная слобода 16–20 мин.
- Площадь Тукая 16–20 мин.
- Кремлёвская 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продажа. Блок-секция в офисном здании в историческом центре Казани 7 этаж 8-ми этажного бизнес-центра.

Свободная планировка этажа (монокотловый каркас). Круглосуточный доступ.

Помещение сдано в аренду. Стабильный ежемесячный доход.

Рядом улицы Бутлерова, Вишняковского, Айвазовского, Курашова, Муштары.

Дополнительная информация по телефону.

Звоните!

48 000 000 ₽

175 824 ₽ за м²

8 917 870-42-53

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

RealInvest

Компания

На Авито с мая 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Менеджер

RealInvest

Профессиональный оператор на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан с 2003 года



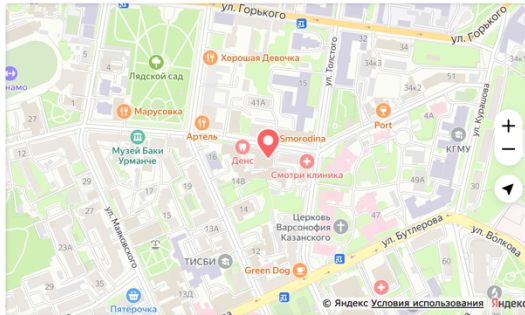
Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Шапова, 26

- Площадь Тукая 11–15 мин.
- Сухоная слобода 21–30 мин.
- Кремлёвская 21–30 мин.

Скрыть карту



Описание

Исторический и деловой центр города. Первая линия.

Продается цоколь 250 кв.м.

Высота потолков 3,5 м.

Частично без ремонта.

Парковка муниципальная.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

Круглосуточный режим: Да

20 000 000 ₽

80 000 ₽ за м²

8 958 745-88-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЕМ Групп

Частное лицо

На Авито с июня 2011

Завершено 20 объявлений



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 280 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 220 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

150 000 000 ₽ ▾

535 714 ₽ за м²

8 958 723-96-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 🏠 Проходимость объекта
- 🏠 Возможные конкуренты
- 🏠 Пешая доступность
- 🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Интер

Компания

На Авито с февраля 2013 🌟

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

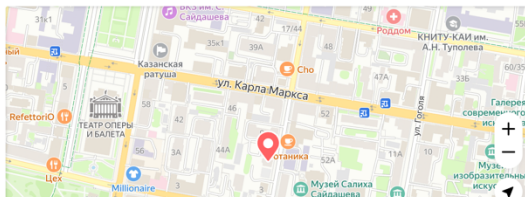
Контактное лицо
Фарида

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 5

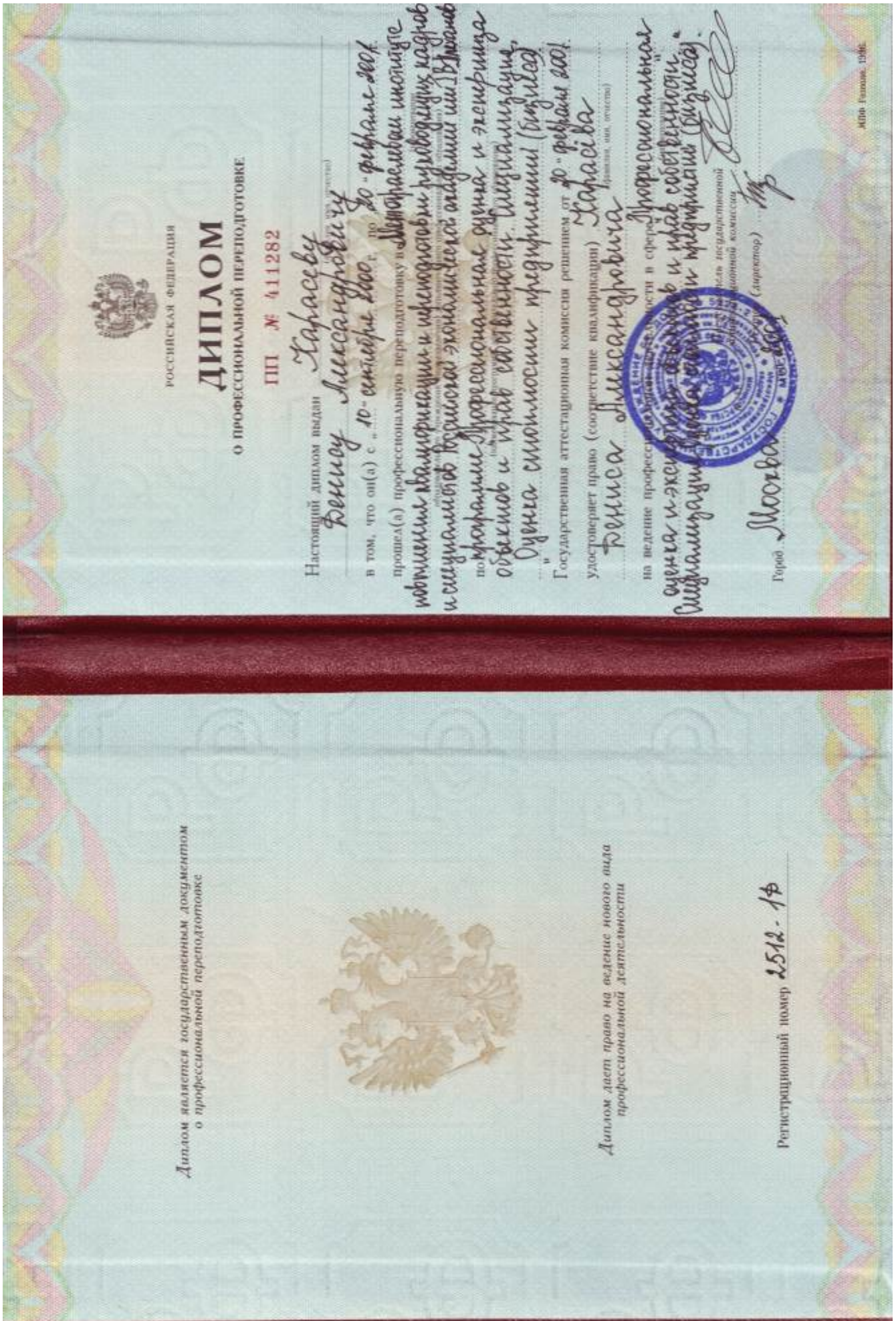
- Площадь Тукая 🚶 11-15 мин.
- Кремлёвская 🚶 16-20 мин.
- Суконная слобода 🚶 21-30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Сообщения





**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 «СПРАВО» Москва, 2021 г., 46/72 № 404



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

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

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

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

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)