

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

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

р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»,

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Шаляпин»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 21.02.2024г.

Дата составления отчета: 21.02.2024 г.

Отчёт №1844-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	14
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	16
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	17
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	18
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	24
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	63
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	70
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	70
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	105
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	106
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	108
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	111

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку №1844-ОД от 13.02.2024г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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», 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 раздельно.

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 21.02.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 441 173 640 (ЧЕТЫРЕСТА СОРОК ОДИН МИЛЛИОН СТО СЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 37 997 889,99 (ТРИДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО СЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ РУБЛЕЙ 99 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147	26 974 800	Не облагается	26 974 800
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660	16 135 000	Не облагается	16 135 000

3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	43 946 666,67	8 789 333,33	52 736 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 580 000,00	4 116 000,00	24 696 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 979 166,67	1 595 833,33	9 575 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351	9 077 300	Не облагается	9 077 300
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268	1 804 000	Не облагается	1 804 000
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	10 264 666,67	2 052 933,33	12 317 600
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	11 361 800,00	2 272 360,00	13 634 160
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656	70 735 900,00	14 147 180,00	84 883 080
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650	159 195 200	Не облагается	159 195 200
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан,	35 801	25 121 250,00	5 024 250,00	30 145 500

Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7				
Итого стоимость, руб.		403 175 750,01	37 997 889,99	441 173 640

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалапин»
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку №1844-ОД от 13.02.2024г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
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: 21.02.2024г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
Дата оценки	21.02.2024 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.
Объекты оценки с указанием характеристик	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;</p> <p>2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.</p> <p>3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.</p> <p>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.</p> <p>5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.</p> <p>6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39</p> <p>7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49</p> <p>8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.</p> <p>9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72</p>

	<p>10. Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73</p> <p>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.</p> <p>12. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7</p>
--	--

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, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147	Не применялся	26 974 800	Не применялся
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660	Не применялся	16 135 000	Не применялся
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	Не применялся	52 736 000	Не применялся
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	Не применялся	24 696 000	Не применялся
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	Не применялся	9 575 000	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый	1 351	Не применялся	9 077 300	Не применялся

	(или условный) номер: 16:50:080122:39				
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268	Не применялся	1 804 000	Не применялся
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	Не применялся	12 317 600	Не применялся
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	13 634 160	Не применялся	Не применялся
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656	84 883 080	Не применялся	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650	Не применялся	159 195 200	Не применялся
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801	Не применялся	30 145 500	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 441 173 640 (ЧЕТЫРЕСТА СОРОК ОДИН МИЛЛИОН СТО СЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 37 997 889,99 (ТРИДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО СЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ РУБЛЕЙ 99 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с

			НДС, руб.		НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	26 974 800	Не облагается	26 974 800
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	16 135 000	Не облагается	16 135 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	43 946 666,67	8 789 333,33	52 736 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 580 000,00	4 116 000,00	24 696 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 979 166,67	1 595 833,33	9 575 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	9 077 300	Не облагается	9 077 300
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 804 000	Не облагается	1 804 000
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	10 264 666,67	2 052 933,33	12 317 600
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или	622,40	11 361 800,00	2 272 360,00	13 634 160

	условный) номер: 16:50:080119:72				
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00	70 735 900,00	14 147 180,00	84 883 080
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	159 195 200	Не облагается	159 195 200
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	25 121 250,00	5 024 250,00	30 145 500
Итого стоимость, руб.			403 175 750,01	37 997 889,99	441 173 640

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«13» февраля 2024 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин», 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, 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.

<p>1.</p> <p>Объекты оценки, включая права на объект оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; 2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. 3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94. 4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. 5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. 9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 10. Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. 12. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество,
--	--

	ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7
Права на объект оценки	Право собственности и право аренды
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 21.02.2024г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	21.02.2024г.
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 MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Срок проведения оценки	6 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 АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

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

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	Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (26 лет)
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

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

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин». В состав оцениваемых объектов включены 5 земельных участков, 2 права аренды на земельные участки, 3 помещения и 2 отдельно стоящих здания.

2 из 5 земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:010702:31, площадью 1147+/-12 кв.м. и 16:50:010702:22, площадью 660 кв.м. расположены в г.Казань по ул. Подлужная в Вахитовском районе, в исторической части города, еще 3 земельных участка с кадастровыми номерами 16:50:080122:39, 16:50:080122:49, 16:50:080119:4 площадью 1351+/-12,86 кв.м., 268+/-5,73 кв.м., 23650 кв.м соответственно, расположены в промышленной зоне г.Казань по ул. Тихорецкая, в Приволжском районе.

Оцениваемые права аренды на земельные участки представлены правом аренды на участок с кадастровым номером 16:50:080122:64, общей площадью 2 196,86 кв.м., расположенный в промышленной зоне г.Казань по ул. Тихорецкая и правом аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:24:260201:2052, общей площадью 35801+/-3311 кв.м. расположенный в Лайшевском районе Республики Татарстан в Матюшинском участковом лесничестве

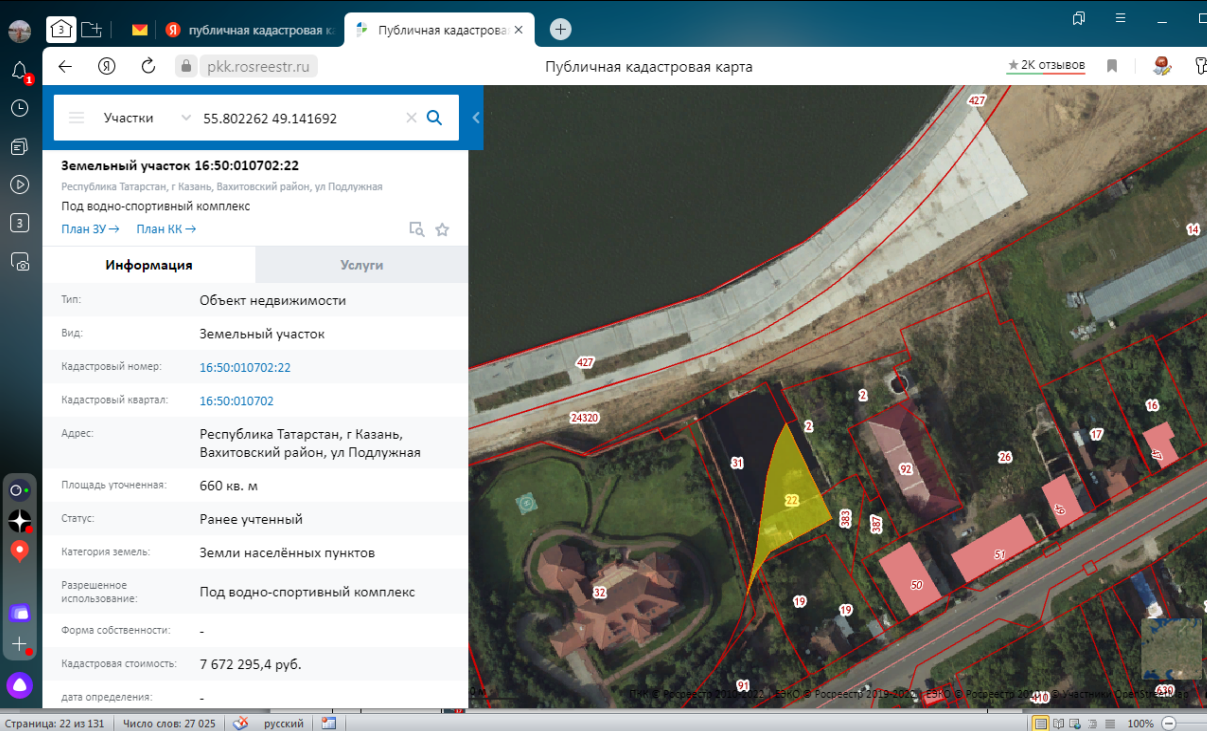
Три оцениваемых помещения площадью 2727,8 кв.м., 1203,20 кв.м. и 428,8 кв.м. расположены в промышленной зоне г.Казань, в Приволжском районе по ул. Тихорецкая д.5 и по своему назначению относятся к производственно-складской недвижимости.

Здание нежилого назначения, общей площадью 622,4 кв.м, представляет автомойку, расположенное по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9, кадастровый номер: 16:50:080119:72.

Здание нежилого назначения, общей площадью 4656 кв.м, представляет тёплую стоянку транспортного цеха, расположенное по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9, кадастровый номер: 16:50:080119:73.

Адрес	Местоположение																								
<p>Земельный участок с кадастровым номером 16:50:010702:31. г. Казань, ул. Подлужная, локальное положение</p>	<p>Земельный участок 16:50:010702:31 Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная Под водно-спортивный комплекс</p> <p>Информация</p> <table border="1"> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>16:50:010702:31</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>16:50:010702</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>1 147 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Под водно-спортивный комплекс</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>13 320 661,56 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения:</td> <td>-</td> </tr> </table>	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	16:50:010702:31	Кадастровый квартал:	16:50:010702	Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная	Площадь уточненная:	1 147 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	13 320 661,56 руб.	Дата определения:	-
Тип:	Объект недвижимости																								
Вид:	Земельный участок																								
Кадастровый номер:	16:50:010702:31																								
Кадастровый квартал:	16:50:010702																								
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная																								
Площадь уточненная:	1 147 кв. м																								
Статус:	Учтенный																								
Категория земель:	Земли населённых пунктов																								
Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс																								
Форма собственности:	-																								
Кадастровая стоимость:	13 320 661,56 руб.																								
Дата определения:	-																								

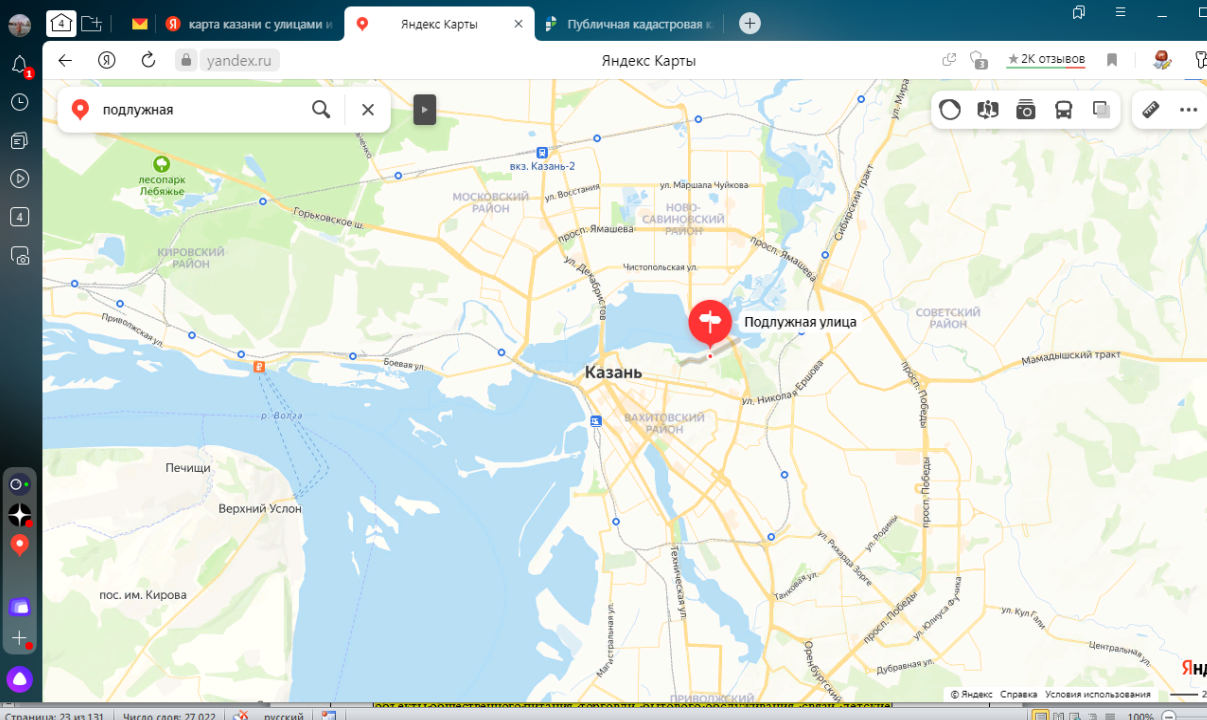
Земельный участок с кадастровым номером 16:50:010702:22.
г. Казань, ул. Подлужная, локальное положение



Земельный участок 16:50:010702:22
Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная
Под водно-спортивный комплекс
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:010702:22
Кадастровый квартал:	16:50:010702
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная
Площадь уточненная:	660 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 672 295,4 руб.
дата определения:	-

г. Казань, ул. Подлужная, глобальное положение



Яндекс Карты

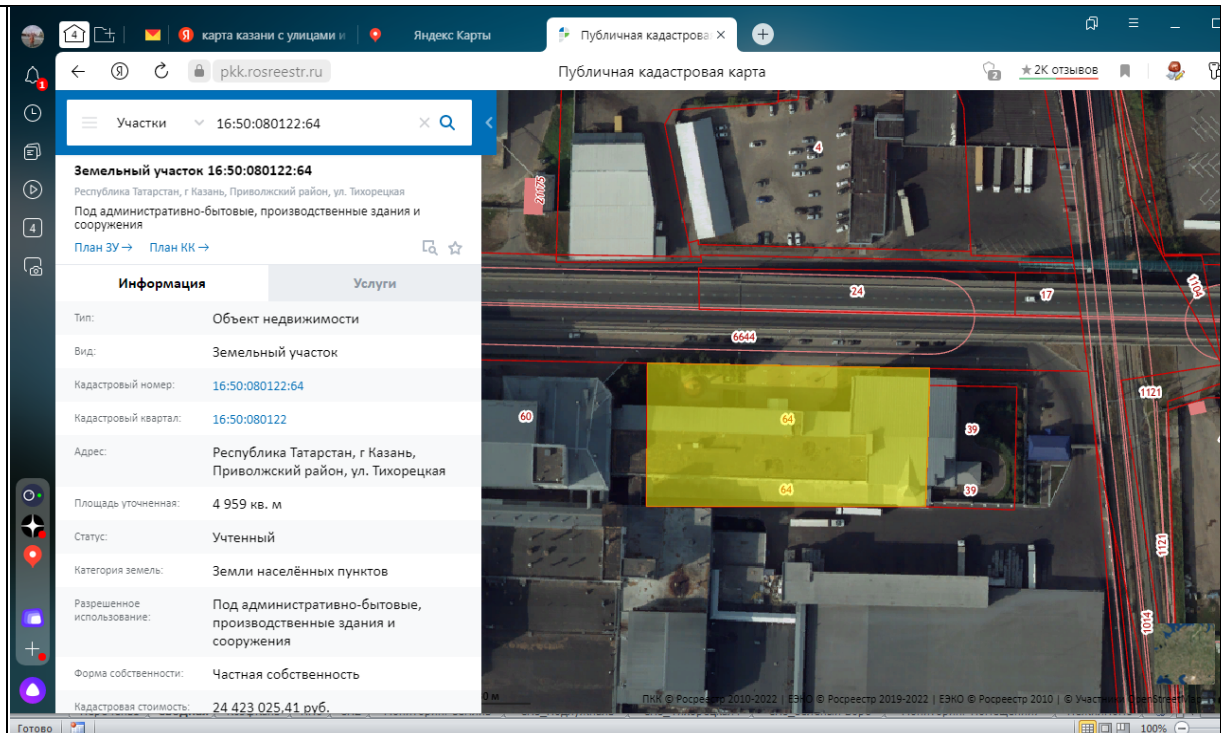
подлужная

Казань

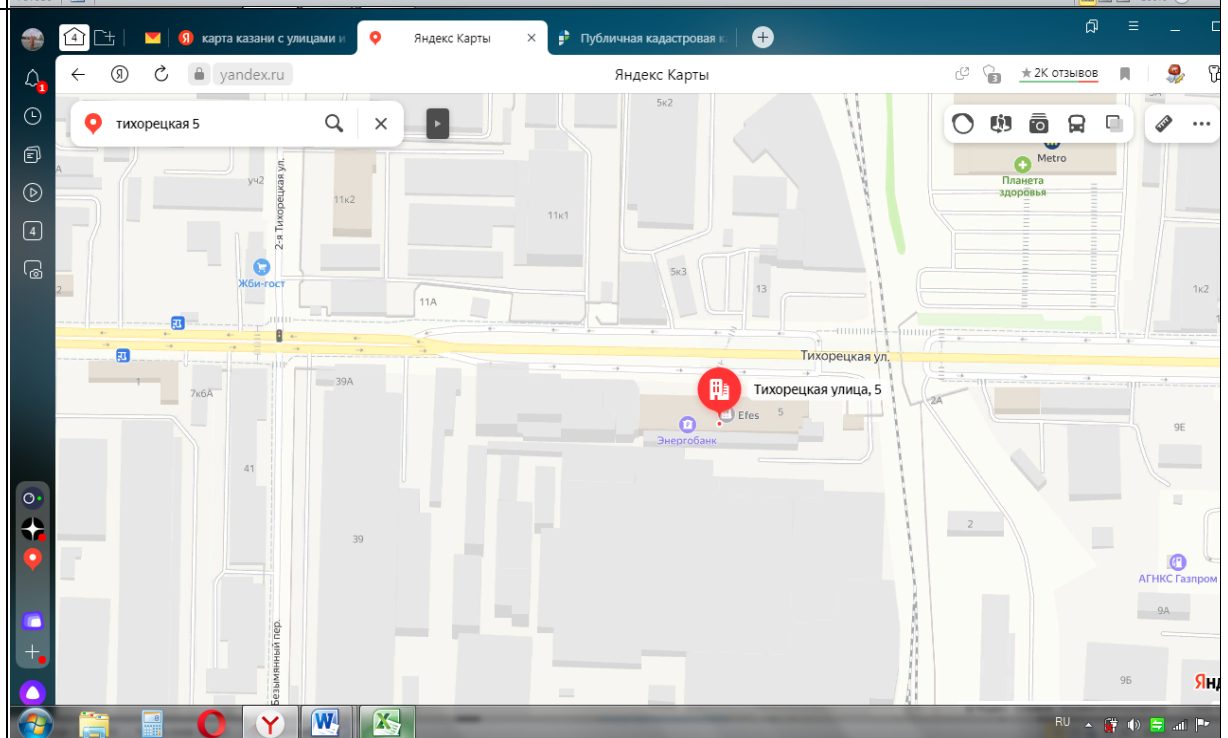
Подлужная улица



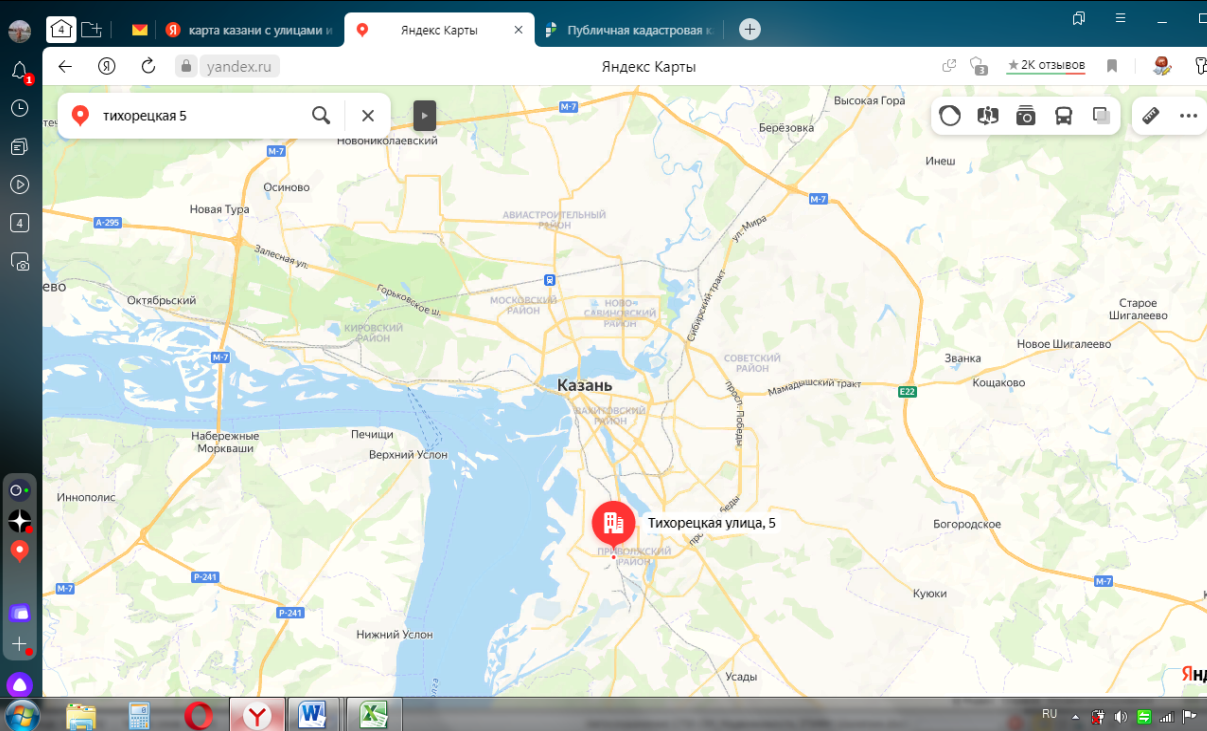
право аренды
на участок с
кадастровым
номером
16:50:080122:
64, общей
площадью
2 196,86 кв.м.



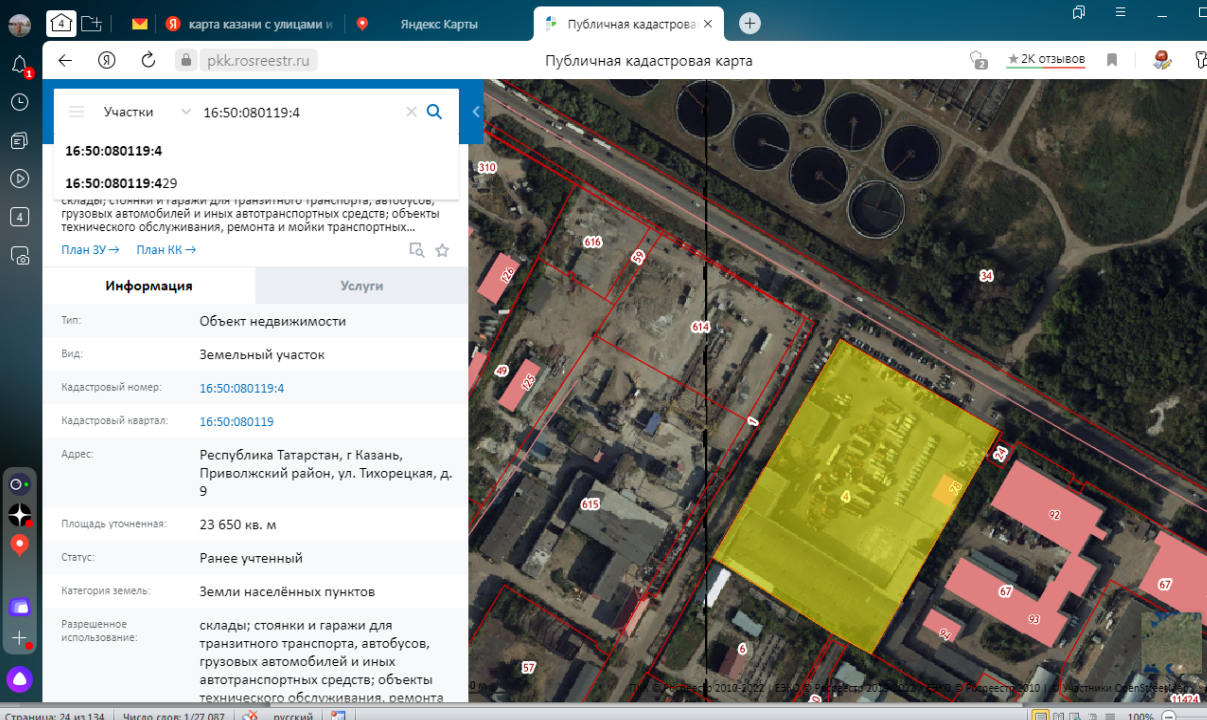
помещения
площадью
2727,8 кв.м.,
1203,20 кв.м.
и 428,8 кв.м.
расположены
по ул.
Тихорецкая
д.5.
Локальное
положение



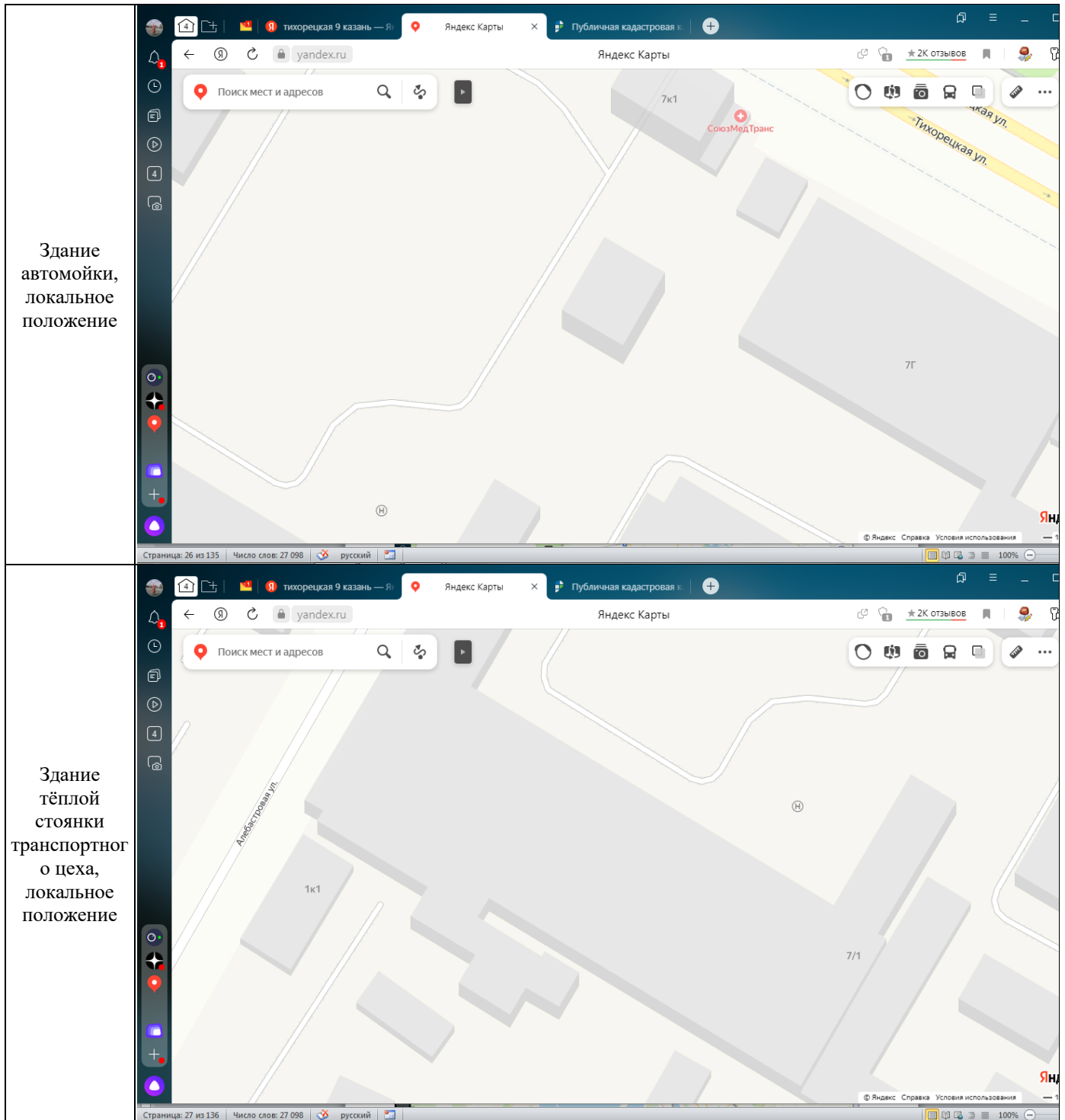
ул.
Тихорецкая
д.5.
Глобальное
положение



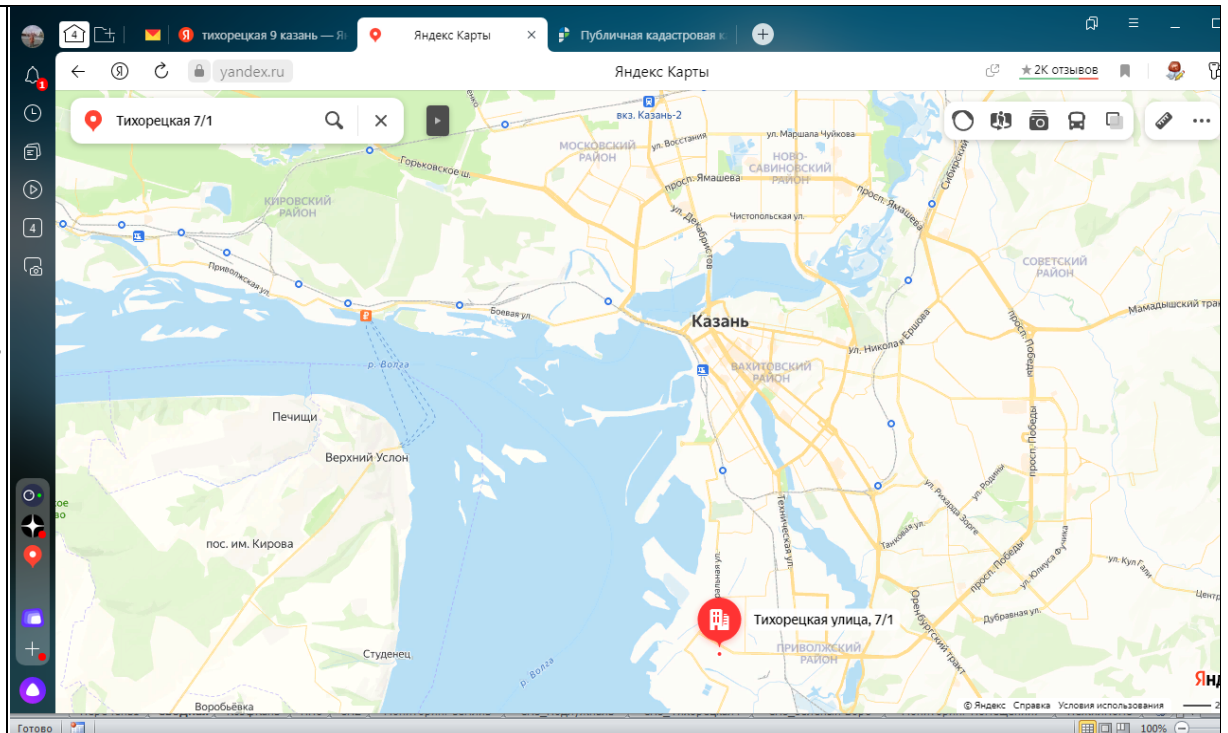
Земельный
участок с
кадастровым
номером
16:50:080119:
4, г. Казань,
ул.
Тихорецкая,
д.9,
локальное
положение



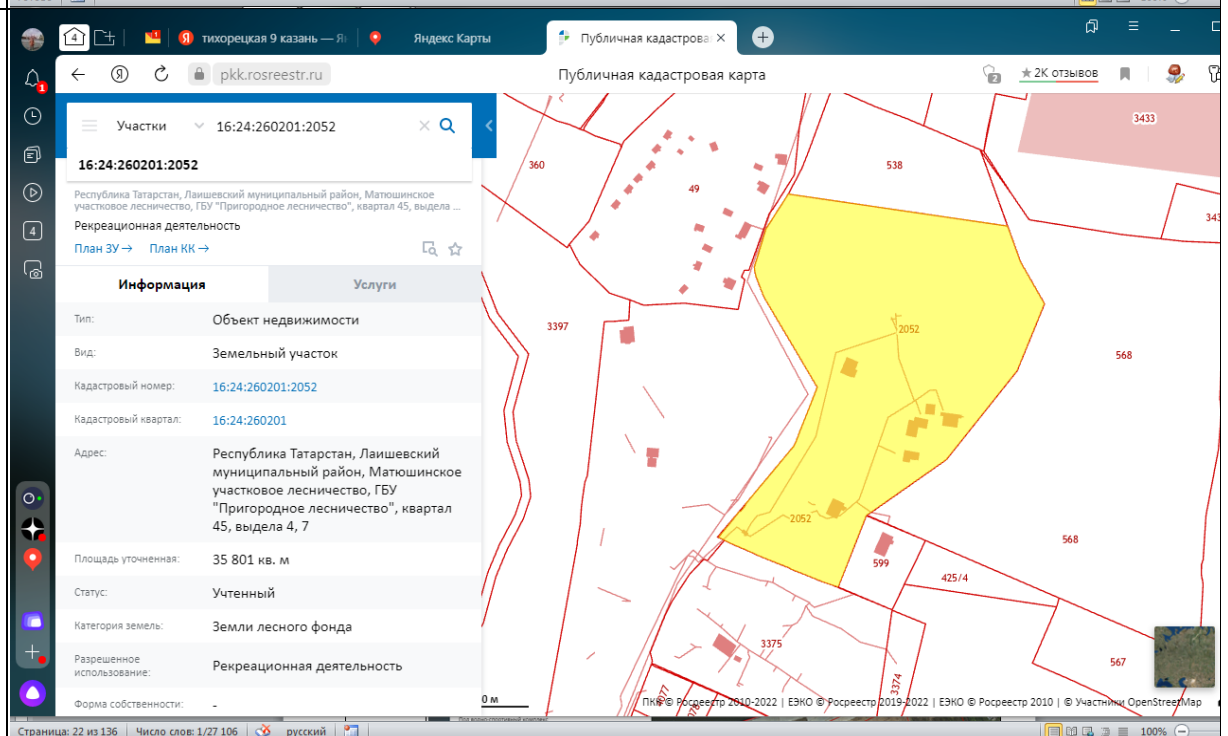
Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:080119:4
Кадастровый квартал:	16:50:080119
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 9
Площадь уточненная:	23 650 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта

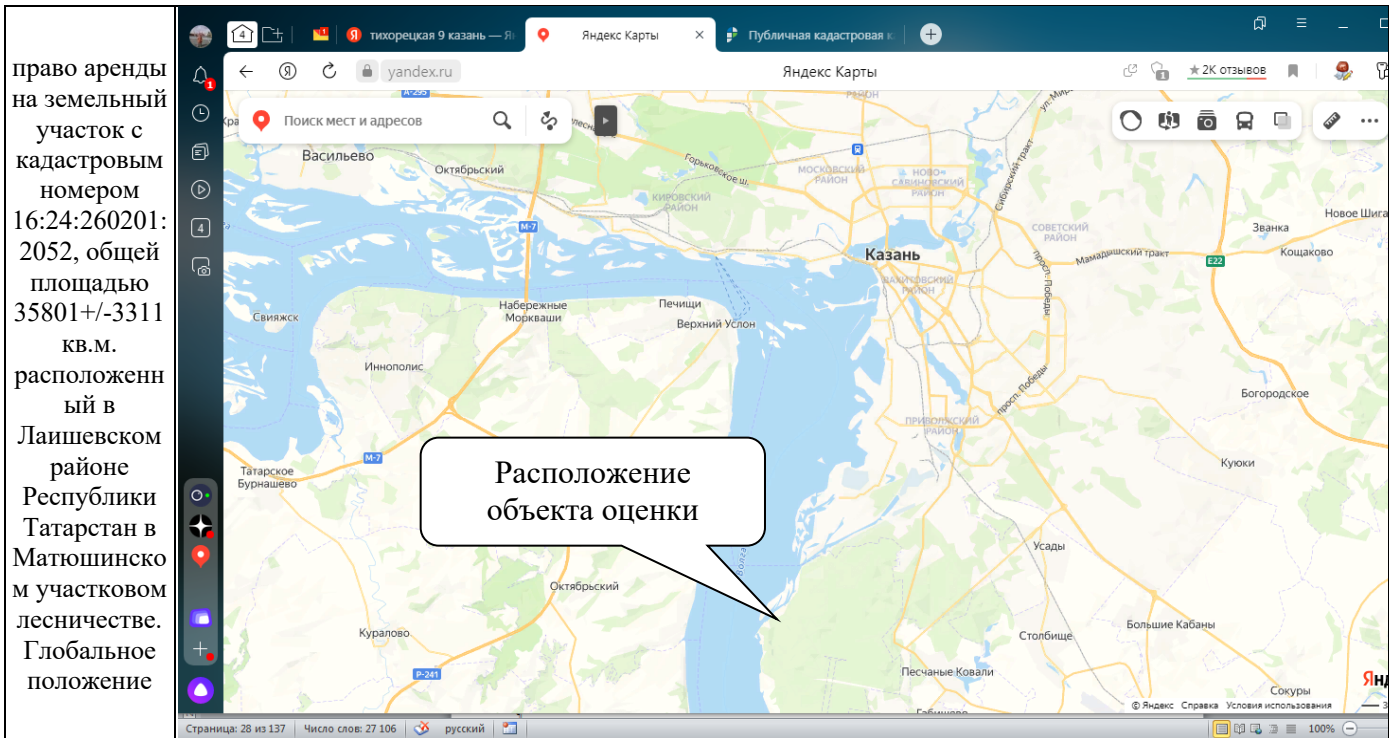


Тихорецкая 9,
глобальное
положение



право аренды
на земельный
участок с
кадастровым
номером
16:24:260201:
2052, общей
площадью
35801+/-3311
кв.м.
расположенн
ый в
Лаишевском
районе
Республики
Татарстан в
Матюшинско
м участковом
лесничестве.
Локальное
положение





Краткое описание объектов оценки:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер:	23 650,00

	16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

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 страховым)	-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.

**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 Assent 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:

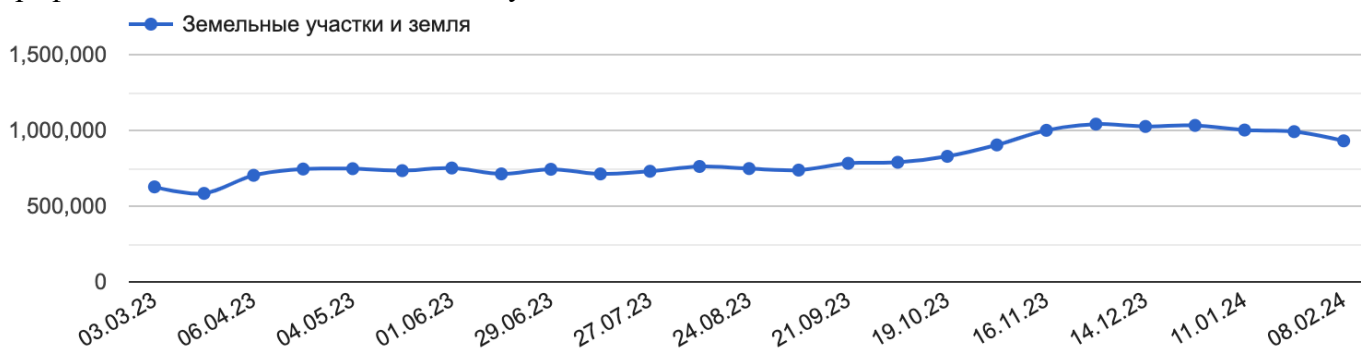


Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

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

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
08 февраля 2024	931287.7	-6.51%
25 января 2024	991941.5	-1.06%
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	

Производственные здания и помещения



Таблица цен на коммерческую недвижимость

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	131 559 руб.	+ 131 559 руб. За м ²	2 500 000 ... 890 005 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	35 213 руб.	+ 1 925 руб. За м ²	7 263 330 ... 255 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	150 798 руб.	+ 6 909 руб. За м ²	2 875 000 ... 420 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	141 736 руб.	+ 23 566 руб. За м ²	
Помещение свободного назначения (м ²)	151 385 руб.	+ 32 997 руб. За м ²	2 600 080 ... 127 402 000 руб. за объект

	стоящие здания, за м ² , руб.		помещения, за м ² , руб.		помещения и площади, за м ² , руб.	
08 февраля 2024	131559.2	+2.23%	35213.1	+12.03%	150798.4	-0.78%
25 января 2024	128631.6	+7.81%	30976.3	+0.3%	151981.4	-0.63%
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		143889.8	

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

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Продается земельный участок промназначения на улице Тихорецкая, 2. Первая линия Большого казанского кольца. Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0). На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 500 000 рублей. На территории имеется действующий железнодорожный путь, 463 м, стрелочный перевод в собственности с необходимой документацией. Имеются рельсовые пути под козловой кран. Коммуникации: - Водоснабжение централизованное; - Канализация автономная; - Газ на границе участка; - Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 100 кВт - Телефон, интернет. Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 3 га. 3. Первая линия Большого казанского кольца; 4. Наличие собственного железнодорожного пути; 5. Все документы оформлены. Звоните - ответу на все вопросы!	29 272,0	8 199,0	240 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_promnaznacheniya_3201521569	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 16 560,00 кв.м., (165,6 соток).с кадастровым номером 16:50:170616:2 Вид разрешенного использования: Здания и сооружения базы; Вода-скважина Электричество-220-380 квт электрической мощности, ТП на участке; Асфальтированная дорога внутри Базы; Участок огорожен забором из 3м панельных плит. Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик; - Первая береговая линия акватории Волги. - Живописное место с видом на Волгу. -Выгодное предложения под бизнес, в т.ч. связанный с водной навигацией. -В 15-х минутах от центра города. -Участок имеет асфальтированные подъездные пути, что обеспечивает удобный и быстрый доступ к нему, что делает идеальным местом для	16 560,0	7 789,9	129 000 000

			<p>строительства производственных, складских или других промышленных объектов.</p> <p>Данный земельный участок, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, в т.ч для работ на акватории р. Волга. Локация участка имеет стратегически выгодное местоположение с точки зрения логистики. Согласно Генеральному плану Казани участок расположен в производственно-коммунальной зоне, что позволяет реализовать широкий спектр проектов различного назначения. Материалы и документы могут быть предоставлены в электронном виде по устному запросу. 🍌 Готовы рассмотреть встречные предложения. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение дохода! К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистрали общегородского значения Техническая, Карима Тинчурина, Портовая, Южнопромышленная, Магистральная. Грузовой трафик для больше-грузовых машин массой до 30 тонн.</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_promnaznacheniya_2229083039	<p>Республика Татарстан, Казань, Приволжский район</p>	<p>Редкое предложение! Вблизи центра города продаётся участок общей площадью 15,56 соток . Земельных участков пром назначения в городе к сожалению уже очень мало или даже их нет . Поэтому смотрите , подходит ли ваш бизнес по плану ГПЗУ. ГПЗУ у меня на руках , предоставлю по требованию, а так же видео с самим участком скину .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Назначение: Здания и сооружения промышленного предприятия . • Технические характеристики: • Электричество (своя трансформаторная будка 380 кВт) • Вода и канализация централизованная • Газ в 30 метрах от участка • Подъездные пути только с улицы Воскресенской , это нужно проехать чуть вперёд и повернуть направо после остановки , на фото показано, большая часть дороги асфальт . • Шикарный вид на озеро Кабан. <p>Есть вся необходимая инфраструктура, отличная транспортная доступность .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участок огорожен бетонным забором , с въездными воротами. На участке построек нет. *Продажа от юр лица без НДС (работают по упрощенке) <p>Звоните !</p>	1 556,0	13 303,3	20 700 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745	<p>Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А</p>	<p>Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет.</p> <p>Коммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> Водоснабжение скважина; Канализация централизованная городская; Отопление централизованное городское; 	15 075,0	10 281,9	155 000 000

			<p>Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2) Преимущества объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 1,5 га. 3. Удобные подъездные пути 4. Все документы оформлены. <p>Звоните - ответу на все вопросы!</p>			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.02.2024г. составляет от **7 789,9 рублей за кв.м., до 13 303,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Подлужная в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot. izhs_25_38080613	Казань, Подлужная ул., 72	Объект №58532 Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки. Площадь участка составляет 7 соток . Интересное и выгодное предложение для инвесторов. ГПЗУ на руках. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Звоните сейчас, проконсультируем.	700,0	28 571,4	20 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot. prom_naznacheniya_34228921_70	Казань, Поперечно- Подлужная ул., 37	Продается земельный участок через дорогу от Парка Урам. Одной из точек притяжения туристов и молодежи в Казани. Земельный участок 8,05 соток по ул. Подлужная, 37. Ровный земельный участок. Подходит: Общественное питание Гостиничное обслуживание Малоэтажная многоквартирная застройка Бытовое обслуживание Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Стационарное обслуживание Деловое управление Магазины и т.д. Рядом улицы Поперечно-Подлужная Жуковского Толстого Карла Маркса Гоголя Вишневого Идеальное место для развития вашего проекта. Арт. 55633470	805,0	32 049,7	25 800 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_36_72760427	Республика Татарстан, Казань, Поперечно- Подлужная ул.	Продаю земельный участок. Назначение ИЖС. ГПЗУ получено.	900,0	49 888,9	44 900 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot. izhs_2325685300	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	16:50:000000:34376 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.	4 230,0	50 000,0	211 500 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot. izhs_3_466766304	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	Первая линия улица Подлужная . Примыкает к парку Урам! Чистый земельный участок. Коммуникации проходят вдоль участка. 1 собственник. 2024 год начало строительства Канатной дороги и освоения прилегающих территорий . Начальные инвестиции 4.5 миллиарда рублей. Официальная информация от" Бизнес Онлайн ".	760,0	60 000,0	45 600 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot. izhs_3793997564	Республика Татарстан, Казань, Поперечно- Подлужная ул., 13	Продаю участок земли в историческом центре Казани возле Кремлёвской набережной площадью 13.45 соток ,назначение земли ИЖС,который представляет собой находку для тех кто хочет построить собственный дом или реализовать любой бизнес проект в самом центре города. Все необходимые коммуникации подведены к участку(Газ,электричество,центральное водоснабжение и центральная канализация) Уникальное расположение участка позволяет осуществлять любой коммерческий малоэтажный проект. На участке расположен дом площадью 76 кв метров с хорошим ремонтом. Один взрослый собственник,документы к продаже готовы. В шаговой доступности Экстрим-	1 345,0	62 453,5	84 000 000

			парк Урам, Корстон, Миллениум. Участок находится в коттеджном переулке у подножья Парка Горького.			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.02.2024г. составляет **от 28 571,4 рублей за кв.м., до 62 453,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_3580200246	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Собственник. Продам участок в ЛЕСУ, на берегу реки Волга, в 15 минутах от Казани, живописный участок в сосновом лесу, земля в аренде на 45 лет, строения и дом в собственности, имеется согласованный проект освоения леса на реконструкцию, возможна рассрочка, асфальт до участка, газ и электричество на участке.	1 700,0	4 058,8	6 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dnp_3561532662	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Продаю ровный очищенный участок До Волги 3мин ходьбы. Газ.свет вдоль участка Отличное место для круглогодичного проживания Рядом Матюшино Вороновка Петровский Мирный	2 200,0	4 500,0	9 900 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2926833634	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ	Предлагаем приобрести участок 6, 12 или 18 соток в экологически чистом месте, в заповедной зоне Матюшинского сельского поселения ЗЕЛЁНЫЙ БОР. ЦЕНА указана за 6 соток!!! От города всего 20 км по идеальной дороге. Асфальт до участка, зимой дорогу чистят. Участок ровной прямоугольной формы. По проекту освоения земель есть возможность постройки новых строений (дом, баня, гараж, беседка) для круглогодичного проживания. Электричество и газ рядом с участком. Строения в проект внесены. Земля в аренде на 49 лет (до 2071 года) с возможностью продления. Все документы готовы в полном порядке. Вторая линия от залива Волги. Идеальное тихое место для отдыха, рыбалки, сбора грибов и ягод. Заезд с двух сторон. Рядом есть место (которое никогда не будет продаваться) под детскую или спортивную площадку. Альтернатива таким местам как Боровое Матюшино, Орловка, Чистое озеро, Песчаные Ковали, Габишево, Тарлыши, Вороновка, Петровский.	600,0	4 998,3	2 999 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_2940011338	Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель	Жизнь в сказке - не мечта, а реальность! Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти! Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружение хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц, лесными ягодами, тишиной и спокойствием!	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			<ul style="list-style-type: none"> - участок 24 сотки; - расположен на закрытой территории; - электричество и газ заведены на территорию поселка; - согласован проект освоения леса; - в пешей доступности набережная реки Волга; - до территории поселка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится; <p>Приобретая наши участки, Вы приобретаете возможность построить дом своей мечты в экологическом месте, рядом с побережьем реки Волга, посреди хвойного леса с возможностью круглогодичного проживания. Вы будете с удовольствием возвращаться в свой дом после трудового дня, вдыхать полной грудью сладкий сосновый воздух, изгоняя из себя городской смог, наслаждаться видом сказочных «великанов-сосен», прогуливаться до красивейшего берега реки Волга, вдыхать ароматы леса, наполняться энергией и солнцем.... Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!!</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot.izhs.252.0203682	<p>Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение Скрыть карту</p>	<p>Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень респектабельное и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.</p>	3 800,0	9 210,5	35 000 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot.snt.dnp.3628576639	<p>Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор</p>	<p>Арт. 54567322 Предлагаем приобрести участок 11,5 соток на берегу Волги в Матюшинском сельском поселение ЗЕЛЁНЫЙ БОР. Эксклюзивный земельный участок подходит для инвестиционных целей (гостевые дома -бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), для круглогодичного проживания! Все коммуникации на участке. Земельный участок в аренде на 49 лет (до 2060 года) с возможностью продления.</p> <ul style="list-style-type: none"> - закрытая территория; - подъездные пути-круглогодичный асфальт; - от Казани всего 20 минут езды; 	1 150,0	5 521,7	6 350 000

			<ul style="list-style-type: none"> - 2 линия набережной реки Волга; - на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию; - Есть согласованный готовый проект "База отдыха" на 5 домиков. Рядом, боровое Матюшино, санаторий Санта, Вороновка, Звоните. 			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.02.2024г. составляет **от 4 058,8 рублей за кв.м., до 9 210,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Земля	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3624904987	Казань, Тульская ул., 43	Отдельно стоящее трехэтажное здание общей площадью 1540 кв.м. Площадь земельного участка 1629 кв.м (Земельный участок в аренде на 49 лет). — Здание в собственности, не в залоге, без обременений — Все коммуникации — Отопление центральное — Подъездная зона — Потолки 3,3м — Рядом остановка общественного транспорта	1 540,0	1 629,0	35 714,3	55 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodama_pomescheniesvobodnogo_naznacheniya_1123m_3781422092	Казань, Тульская ул., 24	Код объекта: 848825. Продаётся отдельно стоящее здание, площадью 1316 м2, на 1-й линии в мкр-не Борисово, с з/у 30 соток по адресу ул. Тульская д.24 - отдельно стоящее здание 1316 м; - 1-я линия, с высоким автомобильным и пешеходным трафиком; - остановки общественного транспорта в шаговой доступности; - удобные подъездные пути, располагается у въезда/выезда на Большое Казанское Кольцо (БКК); - заезд на территорию с 2-х сторон, для любого вида транспорта; - отличная визуальная видимость объекта с дороги; - остановка "ТД Аромат"; - своя парковка, более 50 машиномест; - коммуникации подведены к объекту. Здание кирпичное, 1-й этаж + подвал - 1-й этаж 634 м2 торговой площади, h = 3,5 м, с возможностью погрузки/выгрузки автомобилей с задней части здания; - подвал 682 м2, h = 2,45 м. Чистая продажа, документы готовы, реальному покупателю хороший торг! Тульская улица	1 316,0	3 000,0	36 854,1	48 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_768.5m_2397115262	Республика Татарстан, Казань, Алабастровая ул., 1к2	Продаю производственно-складскую базу (бывший завод тротуарной плитки) по адресу ул. Алабастровая, д.1 Н на земельном участке площадью 30 соток с асфальтированной подъездной дорогой. Комплекс складских помещений включает в себя : - Складское помещения площадью 137,6 м2 - Складское помещения площадью 112,1 м2 - Одноэтажное здание со складом площадью 225,5 м2 - Ангар 292,3 с кран балкой (2т) - Открытая асфальтированная складская площадка 2000 м2 Электричество, газ, вода, высота потолков 8 метров, новая кран-балка. Все здания и участок в собственности. Продажа напрямую от собственника. Возможен	768,5	3 000,0	58 555,6	45 000 000

			обмен на недвижимость и земельные участки.				
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nevizhimost/skladskoy_kompleks_pervaya liniya_3035kv.m_2504703871	Казань, Техническая ул., 2к1 р-н Приволжский	Продается база общая площадь 3035 кв.м состоит из: офисных помещений -891кв.м теплых складов-381кв.м холодных складов-1601кв.м служебных помещений-43.2 кв.м Участок 37.3 сотки. открытая площадка . находится в черте города недалеко от центра . к участку примыкает железнодорожная ветка. Заключены долгосрочные договора с арендаторами. Возможна продажа 1/3 доли	3 035,0	3 730,0	36 243,8	110 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.02.2024г. составляет **от 35 714,3 рублей за кв.м., до 58 555,6 рублей за кв.м.** с учётом стоимости земельных участков. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;

- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);

- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;

- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

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

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как специализированные объекты, такие как автомойка и тёплая стоянка не представлены на рынке в районе расположения объектов оценки, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 3 до 6 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение.

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

В соответствии с п.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 двум объектам оценки (автомойка и тёплая стоянка) 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 объектам оценки кроме автомойки и тёплой стоянки.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, объекты оценки автомойка и тёплая стоянка, расположенные по ул. Тихорецкая, 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 к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

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

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);

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

И_2001-2024 - 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 №36080-ИФ/09 от 20.06.2023г по Республике Татарстан для прочих объектов строительства 8,25;

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;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 18 процентов;

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 №1844-ОН об оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей ЗПИФ недвижимости

«Шалыпин»

Стр. 65/173

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 12% годовых.

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	16,00%
2	Прогнозируемая инфляция в 2023 г., %	4,0%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	16,64%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	12,48%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	29,12%

Ключевая ставка ЦБ РФ определена по данным сайта ЦБ РФ в размере 16%³

Размер инфляции в России определен по данным ЦБ РФ в размере 4%, опубликованных в издании «Инвестиции»⁴

Срок оставшейся экономической жизни был определён в 40 лет, как период, в течение которого здание точно сможет эксплуатироваться.

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	11,40%
норма отдачи, Y_k	31,6%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	2,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	35,00%

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

³ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

⁴ https://quote.rbc.ru/news/short_article/62e91a809a794748395cb3b5

Прибыль предпринимателя, % ПП	11,13%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (γ_a)	31,60%
Доля авансовых платежей, C_0	35,0%
Число лет строительства, (n)	0,5

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **19,31%** по Методике профессора Озерова и **18,59%** по методике СПбГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	11,40%	50%	5,70%
СПбГТУ	11,13%	50%	5,57%
Итого, прибыль предпринимателя, %			11,27%

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:

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

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, %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчёт стоимости зданий в рамках Затратного подхода:

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-21.02.2024	Прибыль предпринимателя, %	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	23	25Б	23,1	1,0	3379,0	78055	1,91	11,86	8,25	11,27%	16 231 207	30,00%	11 361 800	13 634 160
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	23	19В	13,5	1,0	29644,0	400194	1,91	11,86	8,25	11,27%	83 218 650	15,00%	70 735 900	84 883 080
														82 097 700	98 517 240

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п.п.	Наименование	Стоимость по Затратному подходу, руб. с учётом НДС
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	13 634 160
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	84 883 080
	ИТОГО	98 517 240

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 то для их оценки в рамках Доходного подхода 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:

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	<p>Продается земельный участок промназначения на улице Тихорецкая, 2. Первая линия Большого казанского кольца. Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0). На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 500 000 рублей. На территории имеется действующий железнодорожный путь, 463 м, стрелочный перевод в собственности с необходимой документацией. Имеются рельсовые пути под козловой кран.</p> <p>Коммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Водоснабжение централизованное; - Канализация автономная; - Газ на границе участка; - Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 100 кВт - Телефон, интернет. <p>Преимущества объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 3 га. 3. Первая линия Большого казанского кольца; 4. Наличие собственного железнодорожного пути; 5. Все документы оформлены. <p>Звоните - ответу на все вопросы!</p>	29 272,0	8 199,0	240 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_promnaznacheniy_a_3201521569	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	<p>Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 16 560,00 кв.м., (165,6 соток).с кадастровым номером 16:50:170616:2 Вид разрешенного использования: Здания и сооружения базы;</p> <p>Вода-скважина</p> <p>Электричество-220-380 квт электрической мощности, ТП на участке;</p> <p>Асфальтированная дорога внутри Базы;</p> <p>Участок огорожен забором из 3м панельных плит. Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Первая береговая линия акватории Волги. - Живописное место с видом на Волгу. -Выгодное предложения под бизнес, в т.ч. связанный с водной навигацией. -В 15-х минутах от центра города. -Участок имеет асфальтированные подъездные пути, что обеспечивает удобный и быстрый доступ к нему, что делает идеальным местом для строительства производственных, складских или других промышленных объектов. <p>Данный земельный участок, привлекателен своим месторасположением и</p>	16 560,0	7 789,9	129 000 000

			развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, в т.ч для работ на акватории р. Волга. Локация участка имеет стратегически выгодное местоположение с точки зрения логистики. Согласно Генеральному плану Казани участок расположен в производственно-коммунальной зоне, что позволяет реализовать широкий спектр проектов различного назначения. Материалы и документы могут быть предоставлены в электронном виде по устному запросу. 🍌 Готовы рассмотреть встречные предложения. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение дохода! К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистрали общегородского значения Техническая, Карима Тинчурина, Портовая, Южнопромышленная, Магистральная. Грузовой трафик для больше-грузовых машин массой до 30 тонн.			
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot._promnaznacheniya_2229083039	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	<p>Редкое предложение! Вблизи центра города продаётся участок общей площадью 15,56 соток . Земельных участков пром назначения в городе к сожалению уже очень мало или даже их нет . Поэтому смотрите , подходит ли ваш бизнес по плану ГПЗУ. ГПЗУ у меня на руках , предоставлю по требованию, а так же видео с самим участком скину .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Назначение: Здания и сооружения промышленного предприятия . • Технические характеристики: • Электричество (своя трансформаторная будка 380 кВт) • Вода и канализация централизованная • Газ в 30 метрах от участка • Подъездные пути только с улицы Воскресенской , это нужно проехать чуть вперёд и повернуть направо после остановки , на фото показано, большая часть дороги асфальт . • Шикарный вид на озеро Кабан. <p>Есть вся необходимая инфраструктура, отличная транспортная доступность .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участок огорожен бетонным забором , с въездными воротами. На участке построек нет. *Продажа от юр лица без НДС (работают по упрощенке) Звоните ! 	1 556,0	13 303,3	20 700 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А	<p>Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет.</p> <p>Коммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> Водоснабжение скважина; Канализация централизованная городская; Отопление централизованное городское; Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 	15 075,0	10 281,9	155 000 000

			м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2) Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 1,5 га. 3. Удобные подъездные пути 4. Все документы оформлены. Звоните - отвечу на все вопросы!			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.02.2024г. составляет от **7 789,9 рублей за кв.м., до 13 303,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Подлужная в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot. izhs_25_38080613	Казань, Подлужная ул., 72	Объект №58532 Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки. Площадь участка составляет 7 соток . Интересное и выгодное предложение для инвесторов. ГПЗУ на руках. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Звоните сейчас, проконсультируем.	700,0	28 571,4	20 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot. prom_naznacheniya_34228921_70	Казань, Поперечно- Подлужная ул., 37	Продается земельный участок через дорогу от Парка Урам. Одной из точек притяжения туристов и молодежи в Казани. Земельный участок 8,05 соток по ул. Подлужная, 37. Ровный земельный участок. Подходит: Общественное питание Гостиничное обслуживание Малоэтажная многоквартирная застройка Бытовое обслуживание Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Стационарное обслуживание Деловое управление Магазины и т.д. Рядом улицы Поперечно-Подлужная Жуковского Толстого Карла Маркса Гоголя Вишневого Идеальное место для развития вашего проекта. Арт. 55633470	805,0	32 049,7	25 800 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_36_72760427	Республика Татарстан, Казань, Поперечно- Подлужная ул.	Продаю земельный участок. Назначение ИЖС. ГПЗУ получено.	900,0	49 888,9	44 900 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot. izhs_2325685300	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	16:50:000000:34376 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.	4 230,0	50 000,0	211 500 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot. izhs_3_466766304	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	Первая линия улица Подлужная . Примыкает к парку Урам! Чистый земельный участок. Коммуникации проходят вдоль участка. 1 собственник. 2024 год начало строительства Канатной дороги и освоения прилегающих территорий . Начальные инвестиции 4.5 миллиарда рублей. Официальная информация от" Бизнес Онлайн ".	760,0	60 000,0	45 600 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot. izhs_3793997564	Республика Татарстан, Казань, Поперечно- Подлужная ул., 13	Продаю участок земли в историческом центре Казани возле Кремлёвской набережной площадью 13.45 соток ,назначение земли ИЖС,который представляет собой находку для тех кто хочет построить собственный дом или реализовать любой бизнес проект в самом центре города. Все необходимые коммуникации подведены к участку(Газ,электричество,центральное водоснабжение и центральная канализация) Уникальное расположение участка позволяет осуществлять любой коммерческий малоэтажный проект. На участке расположен дом площадью 76 кв метров с хорошим ремонтом. Один взрослый собственник,документы к продаже готовы. В шаговой доступности Экстрим-	1 345,0	62 453,5	84 000 000

			парк Урам, Корстон, Миллениум. Участок находится в коттеджном переулке у подножья Парка Горького.			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.02.2024г. составляет **от 28 571,4 рублей за кв.м., до 62 453,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_3580200246	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Собственник. Продам участок в ЛЕСУ, на берегу реки Волга, в 15 минутах от Казани, живописный участок в сосновом лесу, земля в аренде на 45 лет, строения и дом в собственности, имеется согласованный проект освоения леса на реконструкцию, возможна рассрочка, асфальт до участка, газ и электричество на участке.	1 700,0	4 058,8	6 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dnp_3561532662	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Продаю ровный очищенный участок До Волги 3 мин ходьбы. Газ.свет вдоль участка Отличное место для круглогодичного проживания Рядом Матюшино Вороновка Петровский Мирный	2 200,0	4 500,0	9 900 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2926833634	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ	Предлагаем приобрести участок 6, 12 или 18 соток в экологически чистом месте, в заповедной зоне Матюшинского сельского поселения ЗЕЛЁНЫЙ БОР. ЦЕНА указана за 6 соток!!! От города всего 20 км по идеальной дороге. Асфальт до участка, зимой дорогу чистят. Участок ровной прямоугольной формы. По проекту освоения земель есть возможность постройки новых строений (дом, баня, гараж, беседка) для круглогодичного проживания. Электричество и газ рядом с участком. Строения в проект внесены. Земля в аренде на 49 лет (до 2071 года) с возможностью продления. Все документы готовы в полном порядке. Вторая линия от залива Волги. Идеальное тихое место для отдыха, рыбалки, сбора грибов и ягод. Заезд с двух сторон. Рядом есть место (которое никогда не будет продаваться) под детскую или спортивную площадку. Альтернатива таким местам как Боровое Матюшино, Орловка, Чистое озеро, Песчаные Ковали, Габишево, Тарлыши, Вороновка, Петровский.	600,0	4 998,3	2 999 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_2940011338	Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель	Жизнь в сказке - не мечта, а реальность! Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти! Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружении хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц, лесными ягодами, тишиной и спокойствием!	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			<ul style="list-style-type: none"> - участок 24 сотки; - расположен на закрытой территории; - электричество и газ заведены на территорию поселка; - согласован проект освоения леса; - в пешей доступности набережная реки Волга; - до территории поселка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится; <p>Приобретая наши участки, Вы приобретаете возможность построить дом своей мечты в экологическом месте, рядом с побережьем реки Волга, посреди хвойного леса с возможностью круглогодичного проживания. Вы будете с удовольствием возвращаться в свой дом после трудового дня, вдыхать полной грудью сладкий сосновый воздух, изгоняя из себя городской смог, наслаждаться видом сказочных «великанов-сосен», прогуливаться до красивейшего берега реки Волга, вдыхать ароматы леса, наполняться энергией и солнцем.... Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!!</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot.izhs.252.0203682	<p>Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение Скрыть карту</p>	<p>Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень респектабельное и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.</p>	3 800,0	9 210,5	35 000 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot.snt.dnp.3628576639	<p>Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор</p>	<p>Арт. 54567322 Предлагаем приобрести участок 11,5 соток на берегу Волги в Матюшинском сельском поселение ЗЕЛЁНЫЙ БОР. Эксклюзивный земельный участок подходит для инвестиционных целей (гостевые дома -бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), для круглогодичного проживания! Все коммуникации на участке. Земельный участок в аренде на 49 лет (до 2060 года) с возможностью продления.</p> <ul style="list-style-type: none"> - закрытая территория; - подъездные пути-круглогодичный асфальт; - от Казани всего 20 минут езды; 	1 150,0	5 521,7	6 350 000

			<ul style="list-style-type: none"> - 2 линия набережной реки Волга; - на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию; - Есть согласованный готовый проект "База отдыха" на 5 домиков. Рядом, боровое Матюшино, санаторий Санта, Вороновка, Звоните. 			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.02.2024г. составляет **от 4 058,8 рублей за кв.м., до 9 210,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка на снижение цены в процессе торга для земельных участков расположенных в черте г.Казань осуществлялась в соответствии с таб. 105, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2022, на стр. 268. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -11,7%.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный
интервал

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

Для земель рекреации на неактивном рынке применялась следующая таблица:

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение сотрудников банков,
Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

Земли рекреации расположены в пригороде г. Казани, в 18 км от центра города, развитость рынка несопоставима с городским рынком недвижимости, в связи с чем оценщиком было принято решение о применении максимального значения расширенного интервала, соответственно скидка составила 14%.

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 размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁵

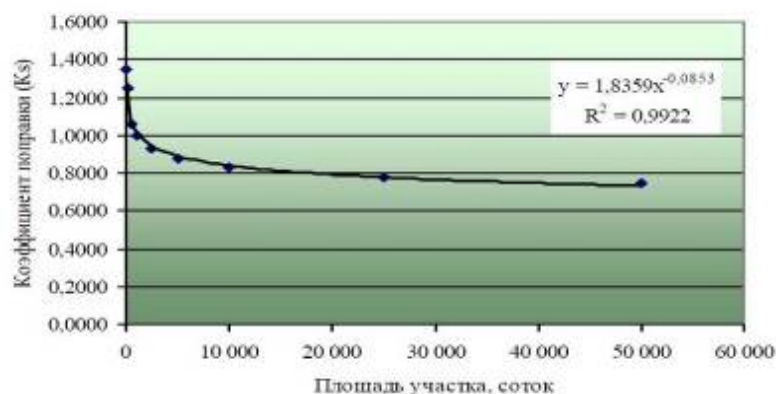
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88

⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

Где: $K_{..}$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на функциональное назначение земель

В случае применения объекта-аналога имеющего иное, отличное от объекта оценки функциональное назначение, необходимо провести корректировку. В рамках настоящей оценки различное назначение у аналогов и объектов оценки наблюдалось исключительно при оценке стоимости права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45. Размер корректировки был рассчитан на основе данных "Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки часть II", стр.238, таб. 89. Размер корректировки для сравнения с ИЖС составил -54%.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное
назначение для цен земельных участков,
расположенных в регионах городов с численностью
более 1000 тыс. человек**

Таблица 89

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

Корректировка на различие в местоположении

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась. Корректировка проводилась только для участков расположенных на ул. Подлужная, так как при расчётах этих участков был использован аналог расположенный на второй линии. Корректировка проводилась в соответствии с таб. 105 изложенной на стр. 287 в "Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки часть I"

**Таблица 105. Отношение удельной цены земельных
участков под коммерческую застройку, граничащих с
красной линией, к удельной цене аналогичных участков,
отдаленных от красной линии**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,78	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,12	1,39
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,13	1,04	1,21
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,67	1,07
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,12	1,04	1,20
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,17	1,33

Корректировка на различия в передаваемых правах

В данном случае к оценке кроме земельных участков также представлены права аренды на земельные участки. Стоимость права собственности и стоимость права аренды отличаются существенно, так как стоимость права аренды не создаёт права на саму вещь, а только лишь на право владения такой вещь, в данном случае земельным участком. При методологии расчётов существенных отличий не имеет, кроме подбора аналогов. Для расчёта стоимости права аренды необходимо подобрать соответствующие аналоги, в которых объектом выступает право аренды. В случае отсутствия таких аналогов допускается использование аналогов с правом собственности при условии корректировки прав. Корректирующие коэффициенты по таким правам изложены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Л.А. Лейфера, стр.90, Таб. 16

Таблица 16. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

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

Таким образом коэффициент пересчёта из права собственности в право аренды составит -14% (1 – 0,86)

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Иногда оцениваемый участок и применённый для его оценки аналог имеют разные коммуникации, такие как электричество, газ, вода и т.п., что влияет на ценность земельного участка, соответственно по данному критерию необходимо проводить корректировку.

Корректировка для оцениваемых участков была основана на данных таблицы 64, изложенной на стр. 193 в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Л.А. Лейфера.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов
МИЛЛИОННИКОВ**

Таблица 64

Коммуни- кации		Аналог							
		Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
	Э,Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Корректировка на рельеф

Иногда оцениваемый участок и применённый для его оценки аналог имеют существенно разный рельеф, который сказывается на ценности участка, так как обладает зависимостью затрат на земельный участок и земляных работ которые необходимо провести на земельном участке, соответственно такая характеристика требует корректировок

Корректировка для оцениваемых участков была основана на данных таблицы 52, изложенной на стр. 171 в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Л.А. Лейфера:

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъёмами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,90

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		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020_376718	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_promnaznacheniya_32_01521569	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot._promnaznacheniy_a_2229083039
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
Площадь, кв.м.	1 351,00	29 272,0	16 560,0	1 556,0
Стоимость всего объекта		240 000 000	129 000 000	20 700 000
Стоимость 1 кв.м., руб		8 199	7 790	13 303
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240	6 879	11 747
<i>Время продажи/предложения</i>	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Местоположение</i>	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Наличие ж/д ветки</i>	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		-10,71%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 464,60	6 879,00	11 747,00
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		6 464,60	6 879,00	11 747,00
<i>Наличие коммуникаций</i>	электричество	Э, В, К, Т, Комм	электричество	Э, В, К, Т, Комм
Корректировка, %		-32,00%	0,00%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		4 395,93	6 879,00	7 987,96
Валовая корректировка		54,41%	11,70%	43,70%
Расчётная величина		1,84	8,55	2,29
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		8 088,51	58 815,45	18 292,43
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			6 718,96

		Полная стоимость, руб		9 077 300,00
--	--	------------------------------	--	---------------------

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_promnaznacheniya_3201521569	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_promnaznacheniya_2229083039
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/- 5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
Площадь, кв.м.	268,00	29272,00	16560,00	1556,00
Стоимость всего объекта		240 000 000	129 000 000	20 700 000
Стоимость 1 кв.м., руб		8 199	7 790	13 303
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240	6 879	11 747
<i>Время продажи/предложения</i>	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Местоположение</i>	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Наличие ж/д ветки</i>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
<i>Наличие коммуникаций</i>	электричество	Э, В, К, Т, Комм	электричество	Э, В, К, Т, Комм
Корректировка, %		-32,00%	0,00%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		4 923,20	6 879,00	7 987,96
Валовая корректировка		43,70%	11,70%	43,70%
Расчётная величина		2,29	8,55	2,29
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		11 274,13	58 815,45	18 292,43
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			6 731,30
		Полная стоимость, руб		1 804 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_promnaznacheniya_3201521569	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_promnaznacheniya_2229083039
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
Площадь, кв.м.	2 196,86	29272,00	16560,00	1556,00
Стоимость всего объекта		240 000 000	129 000 000	20 700 000
Стоимость 1 кв.м., руб		8 199	7 790	13 303
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240	6 879	11 747

Время продажи/предложения	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Состав передаваемых прав	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 081,60	5 778,36	9 867,48
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 081,60	5 778,36	9 867,48
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 081,60	5 778,36	9 867,48
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 081,60	5 778,36	9 867,48
Наличие коммуникаций	электричество	Э, В, К, Т, Комм	электричество	Э, В, К, Т, Комм
Корректировка, %		-32,00%	0,00%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		4 135,49	5 778,36	6 709,89
Валовая корректировка		59,70%	27,70%	59,70%
Расчётная величина		1,68	3,61	1,68
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 947,62	20 859,88	11 272,62
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			5 606,90
		Полная стоимость, руб		12 317 600,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_promnaznacheniya_3201521569	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_promnaznacheniya_2229083039
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район

	иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.			
Площадь, кв.м.	23 650,00	29272,00	16560,00	1556,00
Стоимость всего объекта		240000000,00	129000000,00	20700000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		8 199	7 790	13 303
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240	6 879	11 747
Время продажи/предложения	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 240,00	6 879,00	11 747,00
Наличие коммуникаций	электричество	Э, В, К, Т, Комм	электричество	Э, В, К, Т, Комм
Корректировка, %		-32,00%	0,00%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		4 923,20	6 879,00	7 987,96
Валовая корректировка		43,70%	11,70%	43,70%
Расчётная величина		2,29	8,55	2,29
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		11 274,13	58 815,45	18 292,43
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			6 731,30
		Полная стоимость, руб		159 195 200,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot. izhs_2538080613	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_1_sot. promnaznacheniya_34_22892170	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_3672760427
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	Казань, Подлужная ул., 72	Казань, Поперечно-Подлужная ул., 37	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.
Площадь, кв.м.	1 147,00	700,0	805,0	900,0
Стоимость всего объекта		20 000 000	25 800 000	44 900 000
Стоимость 1 кв.м., руб		28 571	32 050	49 889
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285	28 364	44 152
<i>Время продажи/предложения</i>	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285,00	28 364,00	44 152,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285,00	28 364,00	44 152,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285,00	28 364,00	44 152,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	1 147,00	700,00	805,00	900,00
Корректировка, %	1,006626275	-0,041248397	-0,02975005	-0,020473643
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 242,03	27 520,17	43 248,05
<i>Местоположение</i>	в глубине застройки	первая линия	в глубине застройки	первая линия
Корректировка, %		-11,50%	0,00%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 454,20	27 520,17	38 274,52
<i>Наличие коммуникаций</i>	Э, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		17 377,90	22 291,34	31 002,36
Валовая корректировка		46,12%	33,48%	44,05%
Расчётная величина		2,17	2,99	2,27
Стоимость с учётом коэффициента		37 710,04	66 651,11	70 375,36

соответствия				
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			23 517,70
		Полная стоимость, руб		26 974 800,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs_2538080613	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_81_sot.promnaznacheniya_3422_892170	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_9_sot.izhs_3672760427
Местоположение (Адрес)	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	Казань, Подлужная ул., 72	Казань, Поперечно-Подлужная ул., 37	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.
Площадь, кв.м.	660,00	700	805	900
Стоимость всего объекта		20 000 000	25 800 000	44 900 000
Стоимость 1 кв.м., руб		28 571	32 050	49 889
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285	28 364	44 152
Время продажи/предложения	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285,00	28 364,00	44 152,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285,00	28 364,00	44 152,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 285,00	28 364,00	44 152,00
Площадь, кв.м.	660,00	700,00	805,00	900,00
Корректировка, %	1,055	0,48%	1,69%	2,66%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 406,37	28 843,35	45 326,44
Местоположение	в глубине застройки	первая линия	в глубине застройки	первая линия
Корректировка, %		-11,50%	0,00%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 484,64	28 843,35	40 113,90
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		22 484,64	28 843,35	40 113,90
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		18 212,56	23 363,11	32 492,26
Валовая корректировка		42,48%	32,19%	44,66%
Расчётная величина		2,35	3,11	2,24
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		42 799,52	72 659,27	72 782,66
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			24 446,94
Полная стоимость, руб				16 135 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_17_sot. izhs_3580200246	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_22_sot. snt_dnp_3561532662	https://www.avito.ru/kazan/z_emelnye_uchastki/uchastok_6_sot. snt_dnp_2926833634
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ
Площадь, кв.м.	35 801,00	1 700,0	2 200,0	600,0
Стоимость всего объекта		6 900 000	9 900 000	2 999 000
Стоимость 1 кв.м., руб		4 059	4 500	4 998
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 491	3 870	4 298
Время продажи/предложения	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 491,00	3 870,00	4 298,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		3 491,00	3 870,00	4 298,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право аренды	право собственности	право аренды
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 491,00	3 328,20	4 298,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	35 801,00	1 700,00	2 200,00	600,00
Корректировка, %	0,751	-0,23	-0,21	-0,29
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 688,07	2 629,28	3 051,58
<i>Назначение</i>	под объекты рекреации	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-54,00%	-54,00%	-54,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 236,51	1 209,47	1 403,73
<i>Инженерно-геологические условия</i>	перепад рельефа	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 001,57	979,67	1 137,02
<i>Наличие подъездных путей</i>	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 001,57	979,67	1 137,02
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электричество	Электричество, газ	Электричество, газ	Электричество, газ
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		811,27	793,53	920,99
Валовая корректировка		129,00%	141,00%	135,00%
Расчётная величина		0,78	0,71	0,74
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		632,79	563,41	681,53
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			842,03
Полная стоимость, руб				30 145 500,00

Для оценки помещений нежилого назначения были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани в районе ул. Тихорецкая. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Земля	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3624904987	Казань, Тульская ул., 43	Отдельно стоящее трех этажное здание общей площадью 1540 кв.м. Площадь земельного участка 1629 кв.м (Земельный участок в аренде на 49 лет). — Здание в собственности, не в залоге, без обременений — Все коммуникации — Отопление центральное — Подъездная зона — Потолки 3,3м — Рядом остановка общественного транспорта	1 540,0	1 629,0	35 714,3	55 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_pomescheniya_s_vobodnym_naznacheniyem_11233781422092	Казань, Тульская ул., 24	Код объекта: 848825. Продаётся отдельно стоящее здание , площадью 1316 м2, на 1-й линии в мкр-не Борисово, с з/у 30 соток по адресу ул. Тульская д.24 - отдельно стоящее здание 1316 м; - 1-я линия, с высоким автомобильным и пешеходным трафиком; - остановки общественного транспорта в шаговой доступности; - удобные подъездные пути, располагается у въезда/выезда на Большое Казанское Кольцо (БКК); - заезд на территорию с 2-х сторон, для любого вида транспорта; - отличная визуальная видимость объекта с дороги; - остановка "ТД Аромат"; - своя парковка, более 50 машиномест; - коммуникации подведены к объекту. Здание кирпичное, 1-й этаж + подвал - 1-й этаж 634 м2 торговой площади, h = 3,5 м, с возможностью погрузки/выгрузки автомобилей с задней части здания; - подвал 682 м2, h = 2,45 м. Чистая продажа, документы готовы, реальному покупателю хороший торг! Тульская улица	1 316,0	3 000,0	36 854,1	48 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_768.5_m2_2397115262	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2	Продаю производственно-складскую базу (бывший завод тротуарной плитки) по адресу ул. Алебастровая, д.1 Н на земельном участке площадью 30 соток с асфальтированной подъездной дорогой. Комплекс складских помещений включает в себя : - Складское помещения площадью 137,6 м2 - Складское помещения площадью 112,1 м2 - Одноэтажное здание со складом площадью 225,5 м2 - Ангар 292,3 с кран балкой (2т) - Открытая асфальтированная складская площадка 2000 м2 Электричество, газ, вода, высота потолков 8 метров, новая кран-балка. Все здания и участок в собственности. Продажа напрямую от собственника. Возможен	768,5	3 000,0	58 555,6	45 000 000

			обмен на недвижимость и земельные участки.				
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/sklady_kompleks_pervaya liniya_3035kv.m_2504703871	Казань, Техническая ул., 2к1 р-н Приволжский	Продается база общая площадь 3035 кв.м состоит из: офисных помещений -891кв.м теплых складов-381кв.м холодных складов-1601кв.м служебных помещений-43.2 кв.м Участок 37.3 сотки. открытая площадка . находится в черте города недалеко от центра . к участку примыкает железнодорожная ветка. Заключены долгосрочные договора с арендаторами. Возможна продажа 1/3 доли	3 035,0	3 730,0	36 243,8	110 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.02.2024г. составляет **от 35 714,3 рублей за кв.м., до 58 555,6 рублей за кв.м.** с учётом стоимости земельных участков. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

На предмет применения аналогов были проанализированы все предложения о продажах. Особое внимание было уделено возможности применения корректировки на наличие земельного участка в силу того, что оцениваемые объекты представлены к оценке без земельных участков. Из представленного перечня аналог 4 был исключён в силу разнотипности объектов расположенных на его территории, соответственно в расчёте стоимости участвовали только 1, 2 и 3 аналогии.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

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

Поправка на уторговывание:

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 на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 280. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила - 11,7%.

Корректировка на наличие земельного участка.

В силу того, что объекты оценки представлены к оценке только как помещения, в их стоимости отсутствует доля приходящаяся на землю, в то время как некоторые аналоги содержат в своей цене предложения земельный участок, в связи с чем необходима корректировка. Такая корректировка производится путём вычитания стоимости земли из стоимости аналога-единого объекта недвижимости (ЕОН). Объекты оценки – помещения расположенные по ул. Тихорецкая, аналоги соответствующие, расположенные в районе ул. Тихорецкая, выше были произведены расчёты стоимости земельных участков результаты которых можно использовать для вычитания стоимости земли из стоимости ЕОН. Таким образом корректировка цен аналогов производилась

путём вычета стоимости полученной при расчётах земельных участков. В силу того что результаты расчётов по четырём участкам были разными (от 5 606,9 до 6 731,3) было принято решение применить среднее значение составившее 6447,12 руб за 1 кв. м.

Корректировка на различие в площади

— Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$— C=1857-90 \times \ln(\Pi),$$

— где:

— С – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

П – общая площадь объекта, м².

Местоположение:

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась.

Корректировка на тип площади (здание/встроенное помещение)

Такая корректировка проводится в том случае если оценивается один тип недвижимости а среди аналогов присутствует другой тип. В данном случае к оценке представлены помещения, в то время как среди аналогов фигурируют только здания. Корректировка проводилась в соответствии с таблицей 69, изложенной на стр. 175 в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным категориям городов

Таблица 69

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 и Московская область	0,89	0,85	0,94
2	Санкт-Петербург	0,93	0,88	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94

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

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, адрес объекта: г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3624904987	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_1123_m_3781422092	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262
Местоположение (Адрес)		Казань, Тульская ул., 43	Казань, Тульская ул., 24	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2
Площадь, кв.м.	2 727,8	1 540,0	1 316,0	768,5
Стоимость всего объекта		55 000 000,0	48 500 000,0	45 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		35 714	36 854	58 556
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		31 535,46	32 542,08	51 704,95
На наличие земельного участка	0,00	1 629	3 000	3 000
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 447	6 447	6 447
Стоимость земли всего, руб.		10 502 163	19 341 000	19 341 000
Стоимость без земли		38 062 445	23 484 377	20 394 254
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		24 716	17 845,27	26 537,74
На различие в площади	2 727,80	1 540,00	1 316,00	768,50
Корректировка, %	1 144,99	-4,30%	-5,42%	-9,06%
Стоимость с учётом корректировки, руб		23 653	16 878,06	24 133,42
На тип недвижимости	помещение	здание	здание	здание
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 287,70	15 190,25	21 720,08
На этаж	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 287,70	15 190,25	21 720,08
Валовая корректировка		26,00%	27,12%	30,76%
Расчётная величина		3,85	3,69	3,25
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		81 957,65	56 052,02	70 590,26
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			19 332,71
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			52 735 766,34
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			52 736 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3624904987	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1123_m_3781422092	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262
Местоположение (Адрес)		Казань, Тульская ул., 43	Казань, Тульская ул., 24	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2
Площадь, кв.м.	1 203,2	1 540,0	1 316,0	768,5
Стоимость всего объекта		55 000 000,0	48 500 000,0	45 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		35 714	36 854	58 556
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		31 535,46	32 542,08	51 704,95
<i>На наличие земельного участка</i>	0,00	1 629	3 000	3 000
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 447	6 447	6 447
Стоимость земли всего, руб.		10 502 163	19 341 000	19 341 000
Стоимость без земли		38 062 445	23 484 377	20 394 254
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		24 715,87	17 845,27	26 537,74
<i>На различие в площади</i>	1 203,20	1 540,00	1 316,00	768,50
Корректировка, %	1 218,65	1,86%	0,67%	-3,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 175,59	17 964,83	25 688,53
<i>На тип недвижимости</i>	помещение	здание	здание	здание
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 658,03	16 168,35	23 119,68
<i>На этаж</i>	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 658,03	16 168,35	23 119,68
<i>Местоположение</i>	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 658,03	16 168,35	23 119,68
Валовая корректировка		23,56%	22,37%	24,90%
Расчётная величина		4,24	4,47	4,02

Стоимость с учётом коэффициента соответствия		96 070,05	72 272,52	92 941,11
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			20 525,03
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			24 695 716,10
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			24 696 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3624904987	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1123_m_3781422092	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262
Местоположение (Адрес)	№№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	Казань, Тульская ул., 43	Казань, Тульская ул., 24	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2
Площадь, кв.м.	428,8	1 540,0	1 316,0	768,5
Стоимость всего объекта		55 000 000,0	48 500 000,0	45 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		35 714	36 854	58 556
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		31 535,46	32 542,08	51 704,95
<i>На наличие земельного участка</i>	0,00	1 629	3 000	3 000
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 447	6 447	6 447
Стоимость земли всего, руб.		10 502 163	19 341 000	19 341 000
Стоимость без земли		38 062 445	23 484 377	20 394 254
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		24 715,87	17 845,27	26 537,74
<i>На различие в площади</i>	428,80	1 540,00	1 316,00	768,50
Корректировка, %	1 311,51	9,62%	8,34%	4,17%
Стоимость с учётом корректировки, руб		27 093,54	19 333,57	27 644,36
<i>На тип недвижимости</i>	помещение	здание	здание	здание
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 384,19	17 400,21	24 879,92
<i>На этаж</i>	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 384,19	17 400,21	24 879,92
Валовая корректировка		31,32%	30,04%	25,87%

Расчётная величина		3,19	3,33	3,87
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		77 785,57	57 942,70	96 285,29
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			22 330,47
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			9 575 305,54
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			9 575 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 21.02.2024 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	26 974 800	Не облагается	26 974 800
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	16 135 000	Не облагается	16 135 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	43 946 666,67	8 789 333,33	52 736 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 580 000,00	4 116 000,00	24 696 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 979 166,67	1 595 833,33	9 575 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	9 077 300	Не облагается	9 077 300
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 804 000	Не облагается	1 804 000
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	10 264 666,67	2 052 933,33	12 317 600

9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	159 195 200	Не облагается	159 195 200
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	25 121 250,00	5 024 250,00	30 145 500

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 21.02.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 441 173 640 (ЧЕТЫРЕСТА СОРОК ОДИН МИЛЛИОН СТО СЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 37 997 889,99 (ТРИДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО СЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ РУБЛЕЙ 99 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	26 974 800	Не облагается	26 974 800
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	16 135 000	Не облагается	16 135 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	43 946 666,67	8 789 333,33	52 736 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 580 000,00	4 116 000,00	24 696 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 979 166,67	1 595 833,33	9 575 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	9 077 300	Не облагается	9 077 300
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 804 000	Не облагается	1 804 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,	2 196,86	10 264 666,67	2 052 933,33	12 317 600

Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.				
Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	11 361 800,00	2 272 360,00	13 634 160
Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00	70 735 900,00	14 147 180,00	84 883 080
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	159 195 200	Не облагается	159 195 200
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	25 121 250,00	5 024 250,00	30 145 500
Итого стоимость, руб.		403 175 750,01	37 997 889,99	441 173 640

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

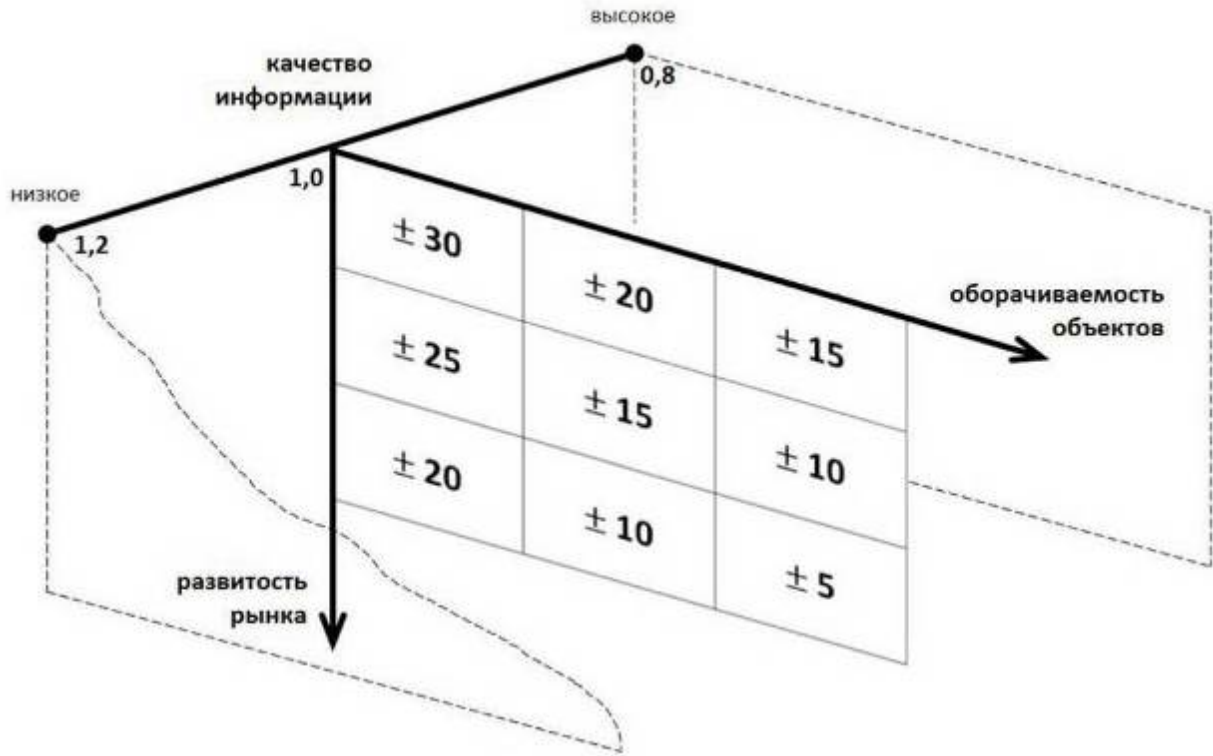
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

$$10\% \times 1 = 10\%$$

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	26 974 800	29 672 280	24 522 545
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	16 135 000	17 748 500	14 668 182
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	52 736 000,00	58 009 600	47 941 818

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	24 696 000	27 165 600	22 450 909
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	9 575 000	10 532 500	8 704 545
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	9 077 300	9 985 030	8 252 091
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	1 804 000	1 984 400	1 640 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	12 317 600	13 549 360	11 197 818
Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	13 634 160	14 997 576	12 394 691
Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	84 883 080	93 371 388	77 166 436
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	159 195 200	175 114 720	144 722 909
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	30 145 500	33 160 050	27 405 000
Итого стоимость, руб.	441 173 640	485 291 004	401 066 944

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждѐнные 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-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020;
- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

 16-АН  406398

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.03.2014 №28/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаяпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-967

Регистратор Каримов Р. Р.

 (подпись)

Серия 16-АН 406398




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.03.2014 №28/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаяпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 1147 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.Подлужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:31

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-985

Регистратор

Каримов Р. Р.



М.П. (подпись)

Серия 16-АН 406399

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406									
Кадастровый номер: 16:50:080122:99									
<p>Номер кадастрового квартала: 16:50:080122</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2013</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16:50:01/062/2010-191</p> <p>Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5</p> <p>Площадь, м²: 428,8</p> <p>Назначение: Нежилое помещение</p> <p>Наименование: Помещение</p> <p>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2</p> <p>Вид жилого помещения: данные отсутствуют</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 2198757,76</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080122:89</p> <p>Виды разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному фонду, к жилым помещениям специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</p> <p>Общие отметки: данные отсутствуют</p> <p>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</p>									
<p>Документ подписан</p> <p>Электронной подписью</p> <p>Свидетельство о сертификате ЭП</p> <p>Сертификат: 99767571357446851571381763445926050</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>									

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ УНДЛ ТВУ МФЦ ВРГ Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34МП

полное наименование должности

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50-080122:99			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалáпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-826 14.05.2013 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:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/111/2013-826
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалáпин", выдан 12.10.2008
	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 ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
« 11 » 05 - 2022 ВРЕМЯ 14:34

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997675713574M683515711381783445956050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50-080122:99			
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИЗВОДУЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ВРГ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:37МП

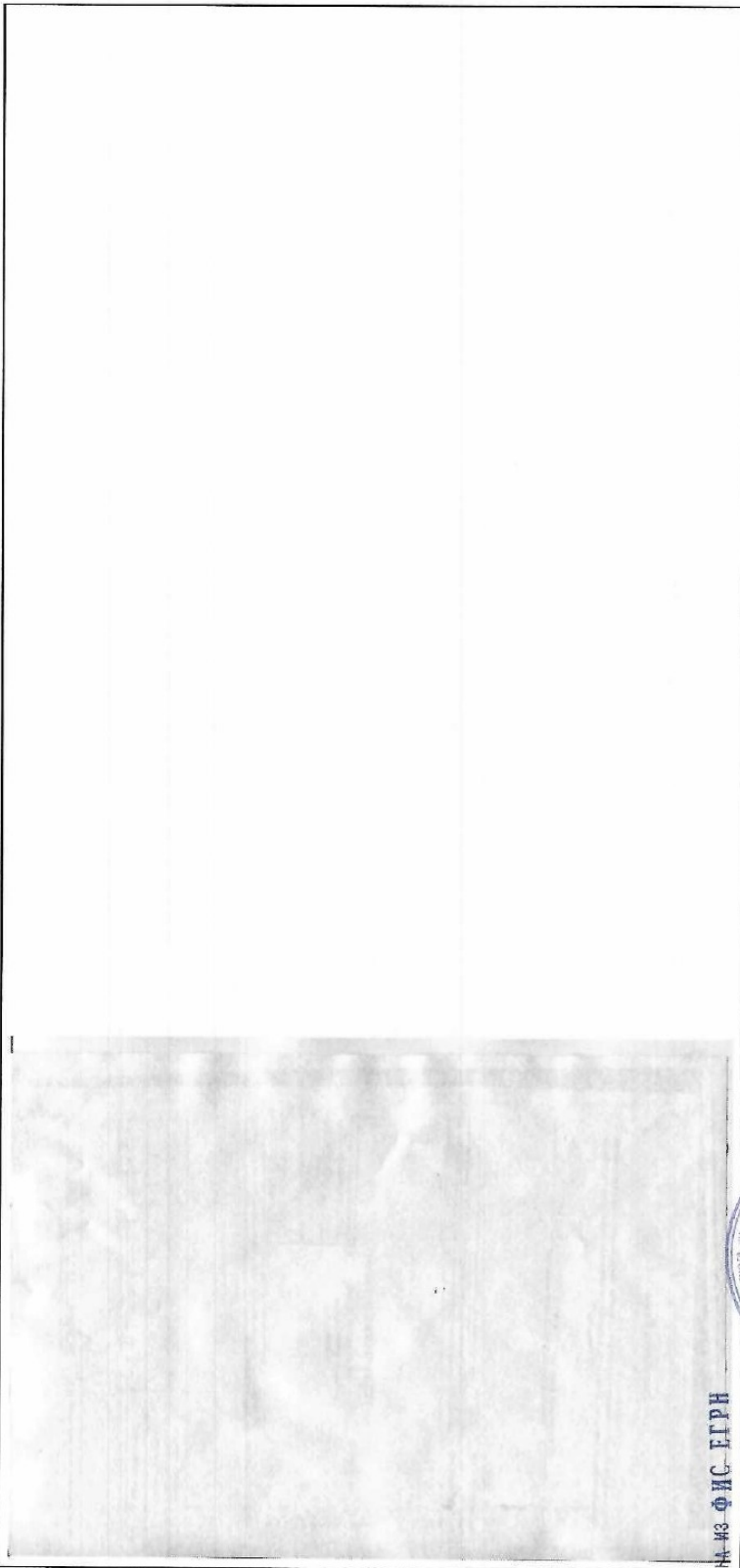
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 59767757135744683515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
Номер этажа (этажей): 1			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕИРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОУФЕДСТВА МФЦ В РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29



Уполномоченный сотрудник полного наименования должности

НАГУМАНОВА А.Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30 ПП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

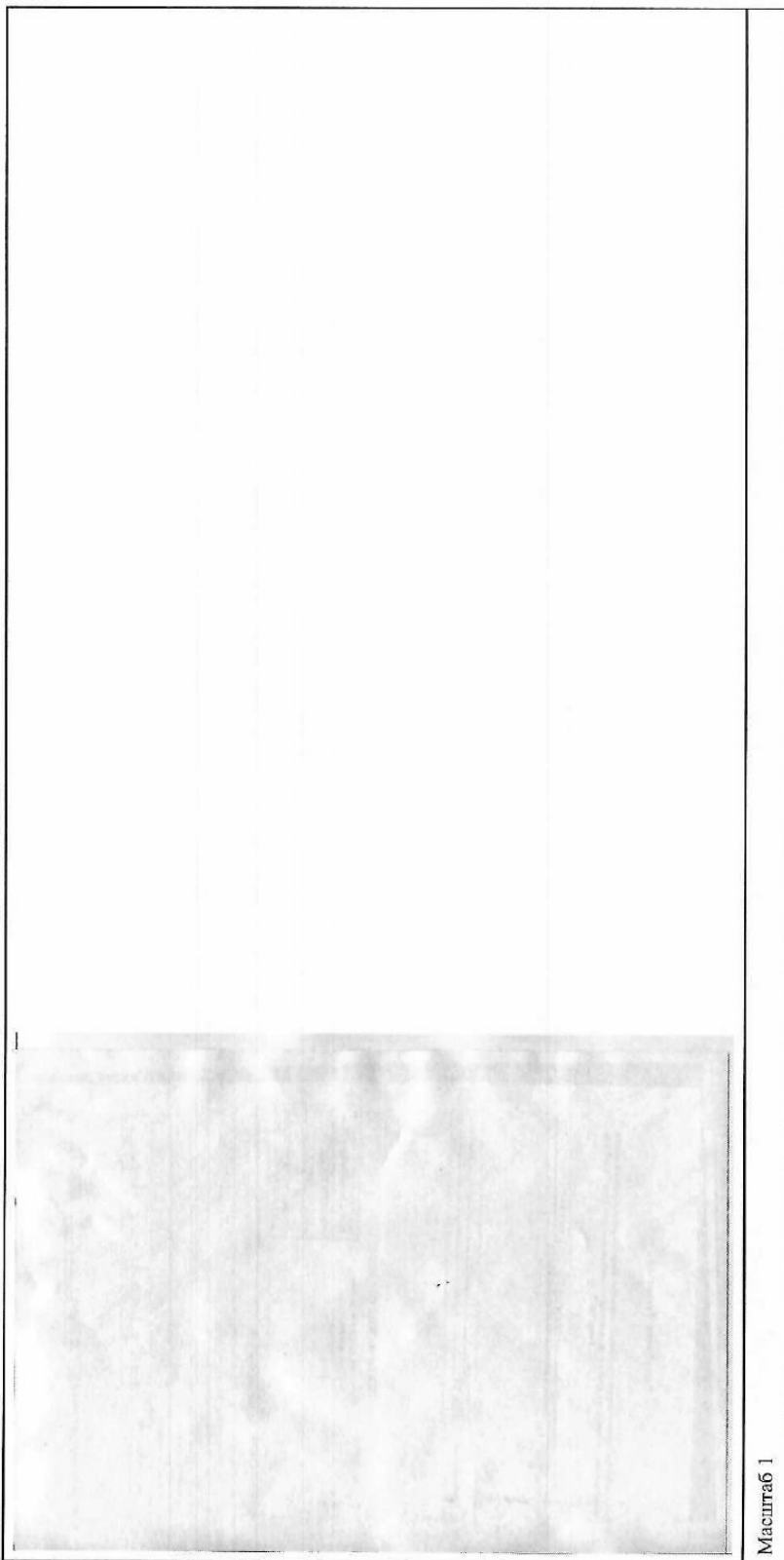
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 9976757135744885515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник полное наименование должности

НАГУМАНОВА А.Р. *А.Р.*
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:34М

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767571357468351571381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
16:50:080121:78	Всего листов выписки: 5
Номер кадастрового квартала: 16:50:080121 Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2013 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16430; Условный номер 16-16-01/062/2010-297 Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, пом. 1(5) 2(26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а) Площадь, м ² : 1203.2 Назначение: Нежилое помещение Наименование: Помещение Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2 Вид жилого помещения: данные отсутствуют Кадастровая стоимость, руб.: 23207802.88 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080121:66 Виды разрешенного использования: данные отсутствуют Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Особые отметки: данные отсутствуют 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", 771658052400-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 9976757135744596050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. «11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:36 М.П.	
ПРИНЯТО 17 МАЯ 2022 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 5	
		16:50:080121:78	
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 16-16-01/11/2013-823 14.05.2013 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:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/11/2013-823
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008
	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 ФИС ЕГРН



ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
НАГУМАНОВА А.Р. *[подпись]*
14.05.2022 20:22 ВРЕМЯ 14.36 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 95767757135744063515171381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3			
Лист № 2 раздела 2		Помещение	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		16:50:080121-78	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН



ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 ВРЕМЯ: 14:36:11

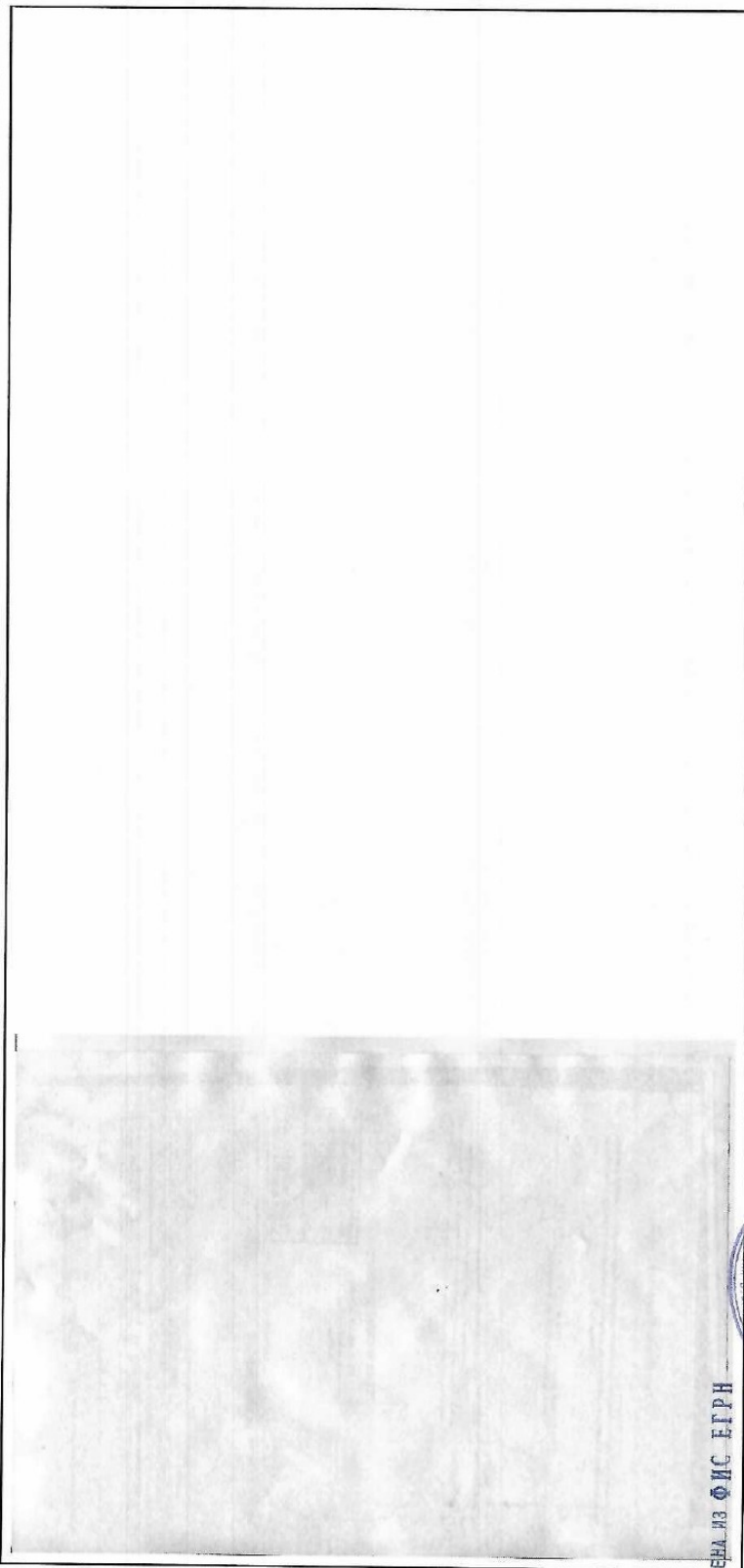


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135744583515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

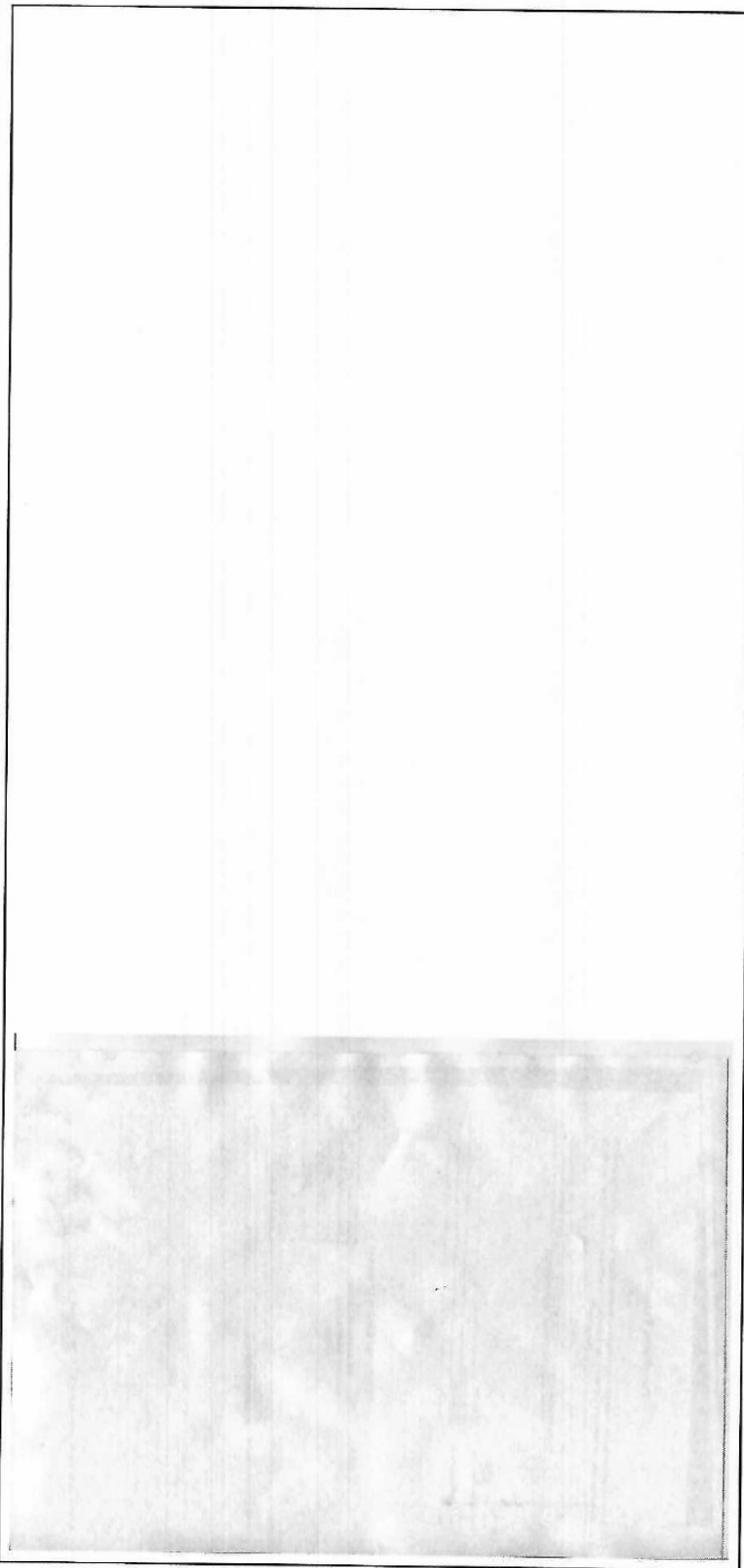

Инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121 78			
Номер этажа (этажей): 1			
			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН			
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,			
			
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК ПОДПИСАНИЕ ПОДЛИННОСТИ			
НАГУМАНОВА А.Р. 			
«11» 05-2022 ВРЕМЯ 14:38			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 997675713574M0151571138178344592650			
Владелец: Росреестр			
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			
инициалы, фамилия			

Лист 5			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121:78			
Номер этажа (этажей): 2			
			
Масштаб 1			
Выписка получена из ФИС ЕГРН			
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ, ул. Казань ул ДЕТЕРБУРГСКАЯ, 20			
			
Уполномоченный сотрудник по оценке недвижимости			
НАГУМАНОВА А.Р.			
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:36М			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 997677571357448551571138178345926050			
Владелец: Росреестр			
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			
инициалы, фамилия			

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

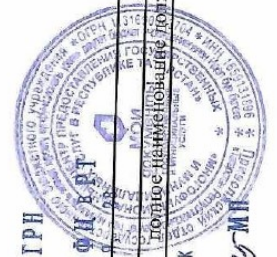
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 16:50:080122:94	
Номер кадастрового квартала: 16:50:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера: 08.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16430; Условный номер 16-16-01/068/2010-336; Условный номер 16:50:06:02681-017:0003	
Местоположение: Республика Татарстан, г Казань, ул Тихорецкая, д 5	
Площадь, м2: 2727.8	
Назначение: Нежилое помещение	
Наименование: Помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб: 43161979.4	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:000000:4342	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТИКАПИТАЛ



ВЫДАНА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ В РТ
г КАЗАНЬ ул. НАГУМАНОВА А. Р. 11
ПОЛНОМОЩНЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А. Р. 11
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:39-МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	17 МАЯ 2022
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ ПРИНЯТО
Сертификат: 9976757135746351571381783445956050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			
Получатель выписки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД
 Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 4
 ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 20.22 ВРЕМЯ 14:39 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 95767571357406831515711381783445926050	
Выдатель: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.05.2022	

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

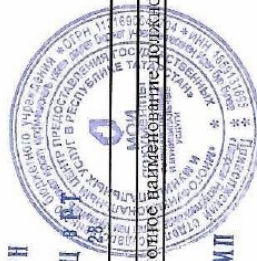
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый пассив инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-819 14.05.2013 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:		16.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/111/2013-819
	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: 7716585054, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008
	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

ВЫСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

У ПОЛНОМОЩЕННЫ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:39 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 59767571357488515711381783445926659 Владелец: Росреестр 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: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫДАНКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

РИВНОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЧ В РТ
КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ



ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК

НАГУМАНОВА А.Р.

14.05.2022 ВРЕМЯ: 14:36 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 99767571357-4483515711381783-45926650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936			
Кадастровый номер: 16:50:080122:39			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.10.2007			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 16: 50: 08 01 22: 0039			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5.			
Площадь, м2: 1351 +/- 12.86			
Кадастровая стоимость, руб: 6648689.81			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ООО - УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ВЫПУСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ А.Р. НАГУМАНОВА
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ПОМОЩНИК СЛУЖБЫ
НАГУМАНОВА А.Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:36ММ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997675713574M68515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936	
Кадастровый номер:	16:50:080122:39

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый пассив инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-827 14.05.2013 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:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/111/2013-827
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008
	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 ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997675713574464515711381783445936050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-6563936			
Кадастровый номер: 16:50:080122:39			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕУРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

УПолномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
«11»05 2022 ВРЕМЯ 14:34МП



полное наименование должности

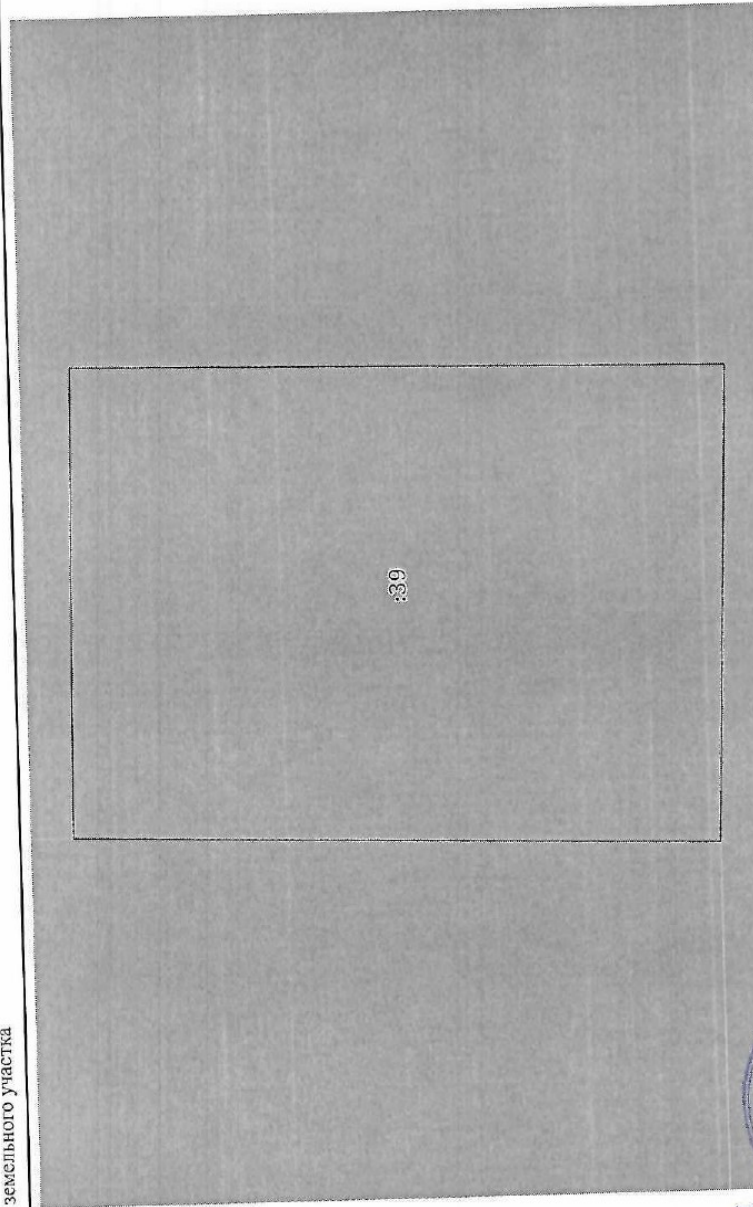
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997675713574468351571381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936			
Кадастровый номер: 16:50:080122:39			
План (чертеж, схема) земельного участка			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ
г. КАЗАНЬ

Условные обозначения:

документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

полное наименование должности

УПОМОЩНИК СОТРУДНИКА

НАУМИНОВА А.Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 10:34М

Сведения о Сертификате ЭП
Сертификат: 997677513574000515711381783445976050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
Раздел 1 Лист 1			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер: 16:50:080122:49			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 07.07.2008			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5.			
Площадь, м2: 268 +/- 5.73			
Кадастровая стоимость, руб: 1305738.88			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
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. Открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9976775713574883515711381763445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	



УГОЛОЧНО-ЧЕНЫЙ СОТРУДНИК ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПОДПИСАТЕЛЯ

НАУМАНОВА А. Р. А
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:38 МП

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. № КУВЫ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер: 16:50:080122:49			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый павовой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и зремя государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/11/2013-831 14.05.2013 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	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/11/2013-831
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 23/13-ЭГ, выдан 20.03.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ СПб
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Н.Г. ГИМУАНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:38М

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 9976757135744881515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер: 16:50:080122:49			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26



Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности

НАУМАНОВА А.Р. *А.Р. Науманова*
«11» 05 2022 Время 14:38 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛИН О.СЕРГЕЕВИЧ

Сертификат: 99767757135740001515711381783445976050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

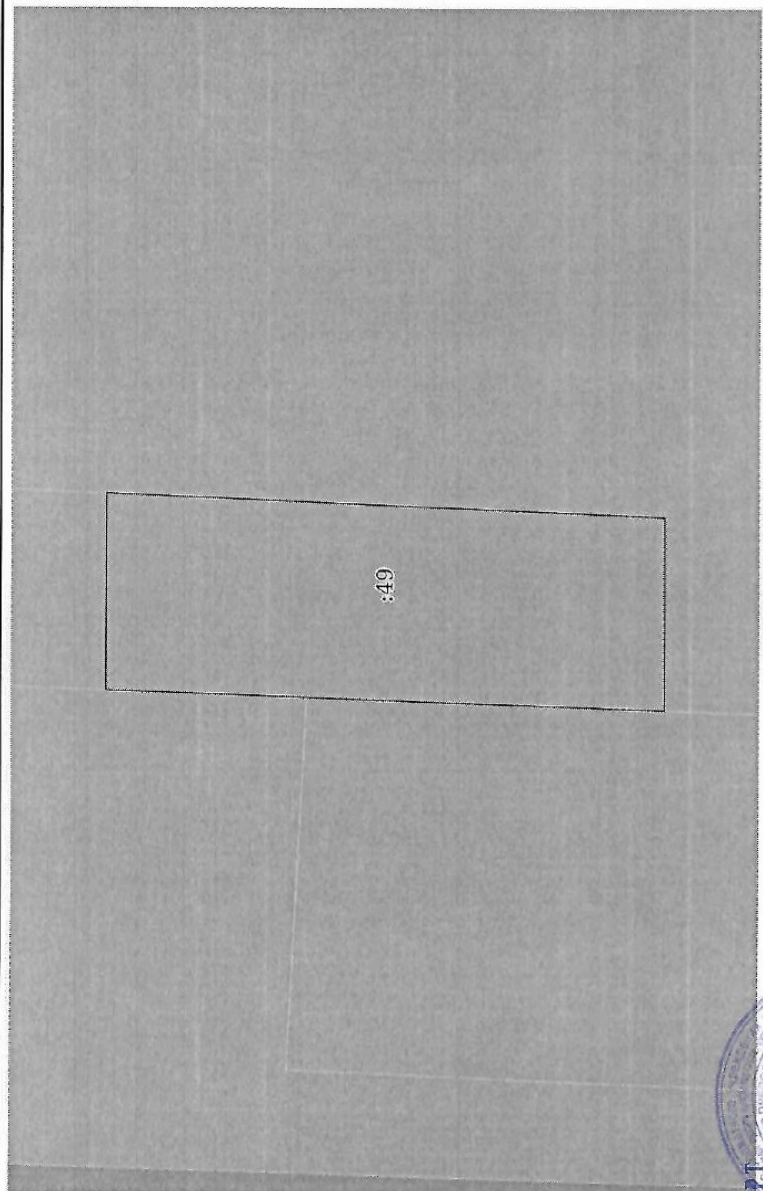
инициалы, фамилия

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67937657			
Кадастровый номер: 16:50-080122:49			
План (чертеж, схема) земельного участка			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ГБУ МОЦ ВРП

г. Казань ул. Метельский пр. 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30 МП



Условные обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭП
Сертификат: 8976775713574468515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия




16-АН
685182

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2014 №35/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - 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, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание (Теплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656кв.м, инв.№ 11791, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-298

Регистратор

Самигуллина А. Р.

М.П. 

(подпись)

Серия 16-АН 685182


 16-АН


 685181



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2014 №35/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - 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, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв. м, инв.№ 14954, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-297

Регистратор



Самигуллина А. Р.



(подпись)

Серия 16-АН 685181



16-АК



130505

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Министерство экономического развития Российской Федерации
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2011 года

Документы-основания: • Договор присоединения ЗАО "Пивоваренное объединение "Красный Восток-Солодовпиво" к ЗАО "Пивовария Москва-Эфес" от 17.11.2010

• Передачный акт к договору о присоединении ЗАО "Пивоваренное объединение "Красный Восток-Солодовпиво" к ЗАО "Пивовария Москва-Эфес" от 21.12.2010 №21122010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Пивовария Москва-Эфес", ИНН: 7726260234, ОГРН: 1027739172042, дата государственной регистрации: 14.03.1997, наименование регистрирующего органа: МИ-МНС России №39 по г.Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Подольских Курсантов, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовое, производственные здания и сооружения, общая площадь 4959 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул.Тихорецкая

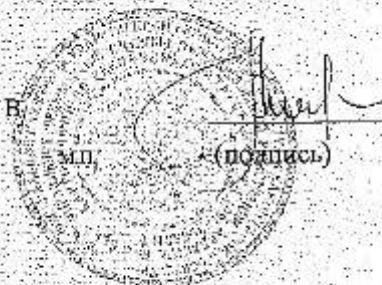
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:64

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2011-544

Регистратор

Тагирова С. В.



Серия 16-АК

130505

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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 31.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
05.09.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-543		16:50-080119:4
Кадастровый номер:			
16:50-080119			
Номер кадастрового квартала:			
16:50-080119:71, 16:50-080119:72, 16:50-080119:73, 16:50-080119:74, 16:50-080119:75, 16:50-080119:76, 16:50-080119:77, 16:50-080119:78			
Дата присвоения кадастрового номера:			
03.09.2007			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Адрес:			
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 9			
Площадь:			
23650 +/- 53,82 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:			
201753420			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
16:50-080119:71, 16:50-080119:72, 16:50-080119:73, 16:50-080119:74, 16:50-080119:75, 16:50-080119:76, 16:50-080119:77, 16:50-080119:78			
Категория земель:			
Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования:			
склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных транспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Гарифуллина Альбина Мансуровна, от имени представленного по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(подпись и печать)	
		Мухаметгалеева Э. Р.	
		(подпись, фамилия)	



Республика Татарстан

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

ОТИ по Приволжскому району
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край
район
город (др. поселение)
район города

Татарстан

Казань

Приволжский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здания ОАО "КВ Агро"

(назначение нежилого строения)

район города

Приволжский

город

Казань

площадь (переулок), № дома

ул. Тихорецкая 9

Инвентарный номер	11791					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	16	50	08 01 19	0004	0009	
	А	Б	В	Г	Д	Е

паспорт составлен по состоянию на

21 12 2007 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е Год постройки Число этажей 1 Сборник № 18
 группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 9

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблицам	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие нем. износ в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1	8	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	1	31	0	0		
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон, плиты	17	1	17	0	0		
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыши	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Проемы	оконные	окно	8	1	8	0	0.0		
		дверные	дверь							
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0		
		внутренняя							загрязнения, трещины	
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление *		20	1	20	0	0		
		водопровод *								
		канализация *								
		гор. водоснабжение *								
		лифты								
		электроосвещение								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевизионные								
		сигнализация								
		мультипровод								
		радио *								
		телефон *								
		вентиляция *								
		лифты								
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	100	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}} = 0 \%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е1,Е2 Год постройки Число этажей 3 Сборник № 18
 Группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 36

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. зап. с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент а	к строе нию
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1.2	9.6	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	0.81	25.11	0	0		
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон, плиты	17	1	17	0	0		
		междуплечное								
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Проемы	оконные	окно	8	1	8	0	0.0		
		дверные	дверь							
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0		
		внутренняя								
	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		20	1	20	0	0		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		венти								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		теплотенение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	96	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x10}}{\text{гр.7}} = 0$ %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ЕЗ

Год постройки 2007

Число этажей 1 Сборник № 18

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая Таблица № 33

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент а	к строе-нию
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1.2	9.6	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	0.79	24.49	0	0		
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	шелл	17	1	17	0	0		
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Проемы	оконные	окно	8	1	8	0	0.0		
		дверные	дверь							
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0		
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление *		20	1	20	0	0		
		водопровод *								
		канализация *								
		гор. водоснабжение *								
		ванны								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио *								
		телефон *								
		вентиляция *								
		лифты								
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	95	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 10}{гр.7} = 0$ %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Насосная	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Склад	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Склад	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	лит. В Н=				лит. Г Н=				лит. Д Н=			
Фундаменты	бетон	13	1	13	бетон				бетон			
Стены и перегородки	кирп	23	1	23	мет.				мет.			
Перекрытия	бетон	10	1	10								
Крыша	рулон				мет.				мет.			
Полы	бетон	2	1	2	бетон				бетон			
Проемы	окно, дверь	3	1	3								
Отделочные работы	отдел	4	1	4								
Электроосвещение	эл-во	21	1	21								
Прочие работы	пр. раб.	24	1	24								
Итого										100	X	
физический износ				100				100	физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

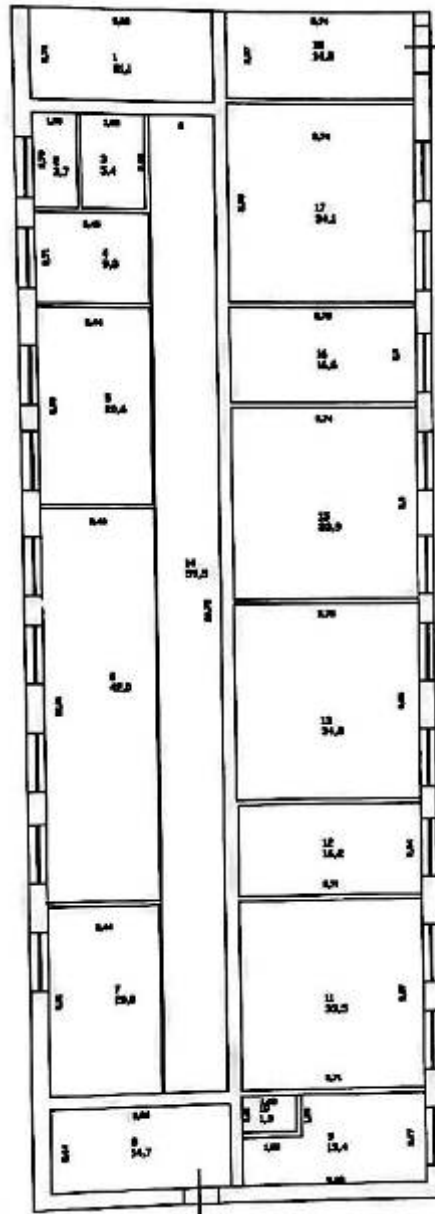
Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)								Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес на группу капитальных работ	кв. мет.	район					количество			
Е	Теплостоянка	18	34	м3	11.0	1.0			1.19	1.03	1.61	0.97	29644	624182	52	624182
Е1	АБК	18	36	м3	25.7	1.0			1.19	1.03	1.61	0.97	2988	87648	35	87648
Е2	Склад	18	1	м3	12.0	0.96			1.19	1.03	1.61	0.97	5198	114623	0	114623
Е3	Пристрой	18	36	м4	25.7	0.96			1.19	1.03	1.61	0.97	2975	139035		139035
														965488		965488



Мушкетерская
Приватизация

Л1
9

КОПИЯ

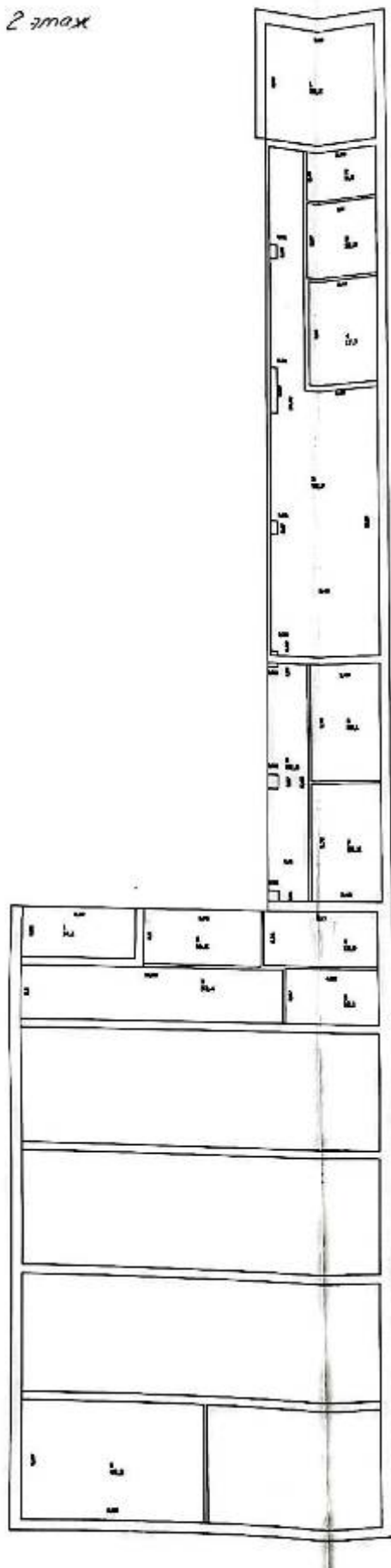


РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *Сидорова*
" 12 2007 г.
ПРОВЕРИЛ Бобровская Н.А.
НАЧ Е З.К.

Минераловодский район
Муниципальное образование «Городской округ
Минеральные Воды»

КОПИЯ

2 этаж

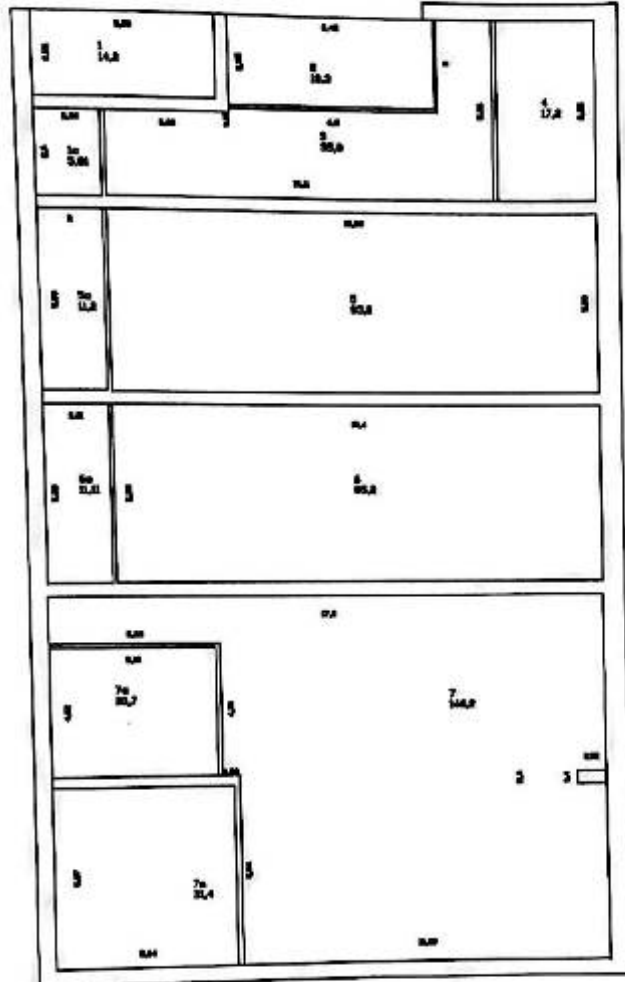


РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *Сергей Сер*
от 12 2007 г.
ПРОВЕРИЛ Буровская Н. А.
МАН Е З К

Мирошечная Е2
Приватизация 9

КОПИЯ

3 этаж



РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *Семчук*
" 12 2007 г.
ПРОВЕРИЛ Бобровская Н. А.
НАЧ Е З. К.

XII. Общая стоимость (в руб.)

Паспорт выдан:

2007 г.

Руководитель

подпись

фамилия

Э.Ю.Латыпова

зботу државних

подпись

Н.А. Бобровская

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

ДСТБ

зботу виконали:

ПОДПИСЬ

Е.А. Синцова

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

4876

зботу копіював

ПОДПИСЬ

Е.А. Синцова

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

DATA

ХІІІ. Отметка о последующих обследованиях

-15-



ООО УПП «Картонжно-
полиграфические изделия»
Россия, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Техническая, 120-б
тел.: (843) 278-42-88, 278-87-92,
тел./факс: (843) 278-46-40,
e-mail: kpi@mail.ru

Артикул ЗС 7026
Артикулы

ЦПИ 0189000332
ТО 701.4-26-473-92



15 (15) 2008
«29» 5
Иванова Е.А.
Казань





Копии объявлений о предложениях аналогов:

Участок 3 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 300 сот.

240 000 000 ₽

800 000 ₽ за сотку

8 960 078-29-21

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КВАРТЕТ, Центр недвижимости
Агентство
На Авито с марта 2019
Завершено 573 объявления

Реквизиты проверены

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Рустем

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2
р-н Приволжский

Скрыть карту ^



Описание

Продается земельный участок промназначения на улице Тихорецкая, 2

Первая линия Большого казанского кольца.

Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0).

На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 500 000 рублей.

На территории имеется действующий железнодорожный путь, 463 м, стрелочный

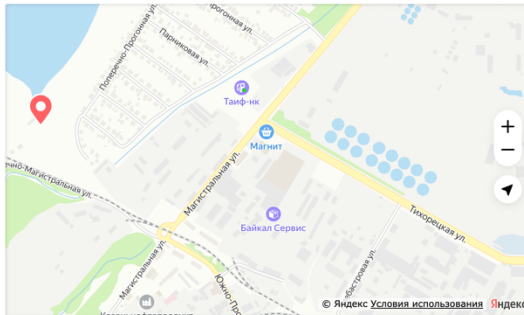
Сообщения

Участок 1,66 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
р-н Приволжский

Скрыть карту ^



Описание

Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью

16 560,00 кв.м., (165,6 соток), с кадастровым номером 16:50:170616:2

Вид разрешенного использования: Здания и сооружения базы;

Вода-скважина

Электричество-220-380 квт электрической мощности, ТП на участке;

Асфальтированная дорога внутри Базы;

Участок огорожен забором из 3м панельных плит.

Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик;

- Первая береговая линия акватории Волги.

129 000 000 ₽

778 986 ₽ за сотку

8 917 870-16-87

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости
"ЯНУС"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 17 объявлений
Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эльмира

Сообщения

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 15,6 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

🗖️ 📄 📱 📧 📞 📷 📹 📺 📻 📡 📶 📷 📹 📺 📻 📡 📶

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район

• Аметьево 📍 от 31 мин. • Суконная слобода 📍 от 31 мин. [Скрыть карту](#)

Описание

Редкое предложение!

Вблизи центра города продаётся участок общей площадью 15,56 соток . Земельных участков пром назначения в городе к сожалению уже очень мало или даже их нет . Поэтому смотрите , подходит ли ваш бизнес по плану ГПЗУ. ГПЗУ у меня на руках , предоставляю по требованию , а так же видео с самим участком скину .

- Назначение: Здания и сооружения промышленного предприятия .
- Технические характеристики:
- Электричество (своя трансформаторная будка 380 кВт)
- Вода и канализация централизованная • Газ в 30 метрах от участка
- Подъездные пути только с улицы Воскресенской , это нужно проехать чуть вперед и повернуть направо после остановки , на фото показано, большая часть участка асфальт

20 700 000 ₽

1 326 923 ₽ за сотку

8 958 723-25-37

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Anna
Риелтор
На Авито с января 2021
Завершено 49 объявлений
[Документы проверены](#) [Эковклад: -62 кг CO₂](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 1,51 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

🗖️ 📄 📱 📧 📞 📷 📹 📺 📻 📡 📶 📷 📹 📺 📻 📡 📶

Об участке

Площадь: 151 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А

• Суконная слобода 📍 от 31 мин. [Скрыть карту](#)

Описание

Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца.

Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность.

На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток **в размере 700 000 рублей.**

Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет.

Коммуникации:

155 000 000 ₽

1 026 490 ₽ за сотку

8 960 078-29-21

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

КВАРТЕТ, Центр недвижимости
Агентство
На Авито с марта 2019
Завершено 573 объявления
[Реквизиты проверены](#)

16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Рустем

Сообщения

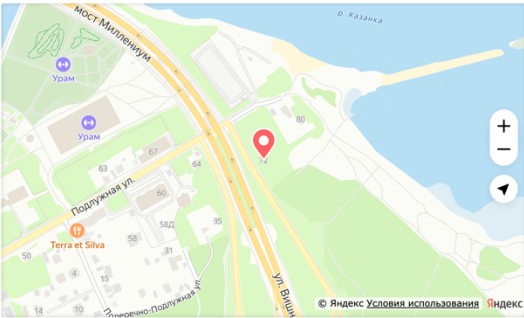
← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru Участок 7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расположение

Казань, Подлужная ул., 72
 ● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. ● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.
 ● Суконная слобода ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту ^](#)



Описание

Объект №58532
 Выгодное предложение для инвесторов.
 Продается участок правильной формы в центре Казани, на берегу р.Казанки.
 Площадь участка составляет 7 соток.
 Интересное и выгодное предложение для инвесторов.
 ГПЗУ на руках.

20 000 000 ₽
 2 857 143 ₽ за сотку

8 909 312-58-87

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

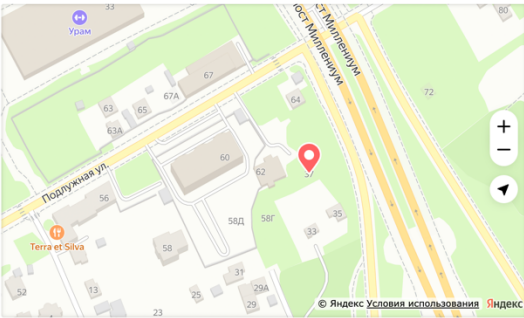
Агентство недвижимости «Флэт»
 Агентство
 На Авито с декабря 2014
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Флэт

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru Участок 8,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Казань, Поперечно-Подлужная ул., 37
 ● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. ● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.
 ● Суконная слобода ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту ^](#)



Описание

Продается земельный участок через дорогу от Парка Урам. Одной из точек притяжения туристов и молодежи в Казани.
 Земельный участок 8,05 соток по ул. Подлужная, 37.
 Ровный земельный участок.
 Подходит:
 — Общественное питание
 — Гостиничное обслуживание
 — Малоэтажная многоквартирная застройка
 — Бытовое обслуживание
 — Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
 — Стационарное обслуживание

25 800 000 ₽
 3 185 185 ₽ за сотку

8 986 720-58-77

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости NI
 Агентство
 На Авито с августа 2011
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Кадырова Гузель

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru

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

🗨️ 📄 📱 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.
 ● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. ● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.
 ● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Продаю земельный участок.
 Назначение ИЖС.
 ГПЗУ получено.

№ 3672760427 · 7 февраля в 09:42-75 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

44 900 000 ₽

4 988 889 ₽ за сотку

8 987 211-48-47

Написать сообщение
 Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лейсан
 Риелтор
 На Авито с декабря 2012
 Завершено 15 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 42,3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

🗨️ 📄 📱 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧

Об участке

Площадь: 42,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район
 ● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. ● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.
 ● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

Описание

16:50:000000:34376

Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.

16:50:000000:34376

Пожаловаться

211 500 000 ₽

5 000 000 ₽ за сотку

8 960 083-41-79

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

Участок 58,77 га (СНТ, ДНП)
 14 000 000 Р

Склад, 281,9 м²
 2 150 000

15 объявлений агентства

Сообщения

←

Ⓜ

↻

🔒

www.avito.ru

Участок 7,6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

📄

📁

👤

👤

🏠

🚗

📞

📌

⌵

Об участке

Площадь: 7,6 сот.

45 600 000 ₽

6 000 000 ₽ за сотку

8 969 889-48-94

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альберт

Частное лицо

На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.

● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин.

● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Первая линия улица Подлужная . П римыкает к парку Урам! Чистый земельный участок. Коммуникации проходят вдоль участка. 1 собственник.

2024 год начало строительства Канатной дороги и освоения прилегающих территорий . Начальные инвестиции 4,5 миллиарда рублей.

Официальная информация от " Бизнес Онлайн " .

←

Ⓜ

↻

🔒

www.avito.ru

Участок 13,5 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

📄

📁

👤

👤

🏠

🚗

📞

📌

⌵

Об участке

Площадь: 13,5 сот.

84 000 000 ₽

6 222 222 ₽ за сотку

8 960 082-58-53

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет плюс - Казань

Агентство

На Авито с ноября 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 13

● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин.

● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Продаю участок земли в историческом центре Казани возле Кремлёвской набережной площадью 13,45 соток, назначение земли ИЖС, который представляет собой находку для тех кто хочет построить собственный дом или реализовать любой бизнес проект в самом центре города.

Все необходимые коммуникации подведены к участку(Газ, электричество, центральное водоснабжение и центральная канализация)

Уникальное расположение участка позволяет осуществлять любой коммерческий малоэтажный проект.

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 17 сот. Расстояние до центра города: 16 км

6 900 000 ₽
405 882 ₽ за сотку

8 917 860-20-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Тимур Timur
Агентство
На Авито с февраля 2012


3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Тимур Тимур

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор

Скрыть карту



Описание

Собственник. Продам участок в ЛЕСУ, на берегу реки Волга, в 15 минутах от Казани, живописный участок в сосновом лесу, земля в аренде на 45 лет, строения и дом в собственности, имеется согласованный проект освоения леса на реконструкцию, возможна рассрочка, асфальт до участка, газ и электричество на участке.

№ 3580200246 - 10 февраля в 23:09 - 660 просмотров (+13 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Участок 22 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 22 сот. Расстояние до центра города: 17 км

9 900 000 ₽
450 000 ₽ за сотку

8 958 724-51-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

артур
Частное лицо
На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор

Скрыть карту



Описание

Продаю ровный очищенный участок
До Волги 3 мин ходьбы.
Газ, свет вдоль участка
Отличное место для круглогодичного проживания
Рядом Матюшино Вороновка Петровский Мирный

№ 251272629 - 15 февраля в 22:48 - 760 просмотров (+13 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 17 км

2 999 000 ₽

499 833 ₽ за сотку

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ

Скрыть карту ^

8 993 300-73-28

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с февраля 2011

Документы проверены Экоклад: -62 кг CO₂

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Предлагаем приобрести участок 6, 12 или 18 соток в экологически чистом месте, в заповедной зоне Матюшинского сельского поселения ЗЕЛЁНЫЙ БОР. ЦЕНА указана за 6 соток!!! От города всего 20 км по идеальной дороге. Асфальт до участка, зимой дорогу чистят. Участок ровной прямоугольной формы. По проекту освоения земель есть возможность постройки новых строений (дом, баня, гараж, беседка) для круглогодичного проживания. Электричество и газ рядом с участком. Строения в проект внесены. Земля в аренде на 49 лет (до 2071 года) с возможностью продления. Все

Сообщения

Участок 24 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru

Об участке

Площадь: 24 сот. Расстояние до центра города: 19 км

15 600 000 ₽

650 000 ₽ за сотку

Расположение

Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель

Скрыть карту ^

8 919 621-37-63

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

Агентство

На Авито с мая 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Описание

Жизнь в сказке - не мечта, а реальность!

Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти!

Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, вы попадаете в

Сообщения

←

Ⓜ

↻

🔒

www.avito.ru

Участок 38 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

🗺️

📄

👤

🏠

🚗

📞

🔍

⌵

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту ^

35 000 000 ₽

921 053 ₽ за сотку

8 958 747-78-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "МЕТРАЖИ"

Агентство

На Авито с декабря 2014

Завершено 343 объявления

Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роман

Описание

Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень respectable и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.

←

Ⓜ

↻

🔒

www.avito.ru

Участок 11,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

🗺️

📄

👤

🏠

🚗

📞

🔍

⌵

Сообщения

^

Об участке

Площадь: 11,5 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

6 350 000 ₽

552 174 ₽ за сотку

8 987 220-69-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «Ваш надежный риелтор»

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

отдел продаж Вячеслав

Расположение

Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор

Скрыть карту ^

Описание

Арт. 54567322

Предлагаем приобрести участок 11,5 соток на берегу Волги в Матюшинском сельском поселение ЗЕЛЁНЫЙ БОР.

Эксклюзивный земельный участок подходит для инвестиционных целей (гостевые дома -бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), для круглогодичного проживания!

Все коммуникации на участке.

Земельный участок в аренде на 49 лет (до 2060 года) с возможностью

Отчёт №1844-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»
Стр. 166/173

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru Отдельно стоящее здание в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

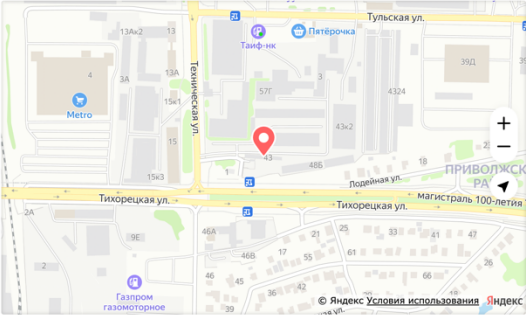
[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Казань, Тульская ул., 43
р-н Приволжский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Отдельно стоящее трехэтажное здание общей площадью 1540 кв. м.
Площадь земельного участка 1629 кв. м (Земельный участок в аренде на 49 лет).
— Здание в собственности, не в залоге, без обременений
— Все коммуникации
— Отопление центральное
— Подъездная зона
— Потолки 3,3 м
— Рядом остановка общественного транспорта

55 000 000 ₽ ▾
35 714 ₽ за м²

8 987 211-78-49

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ReAgentstvo
Компания
На Авито с октября 2012 🏆
[Реквизиты проверены](#)

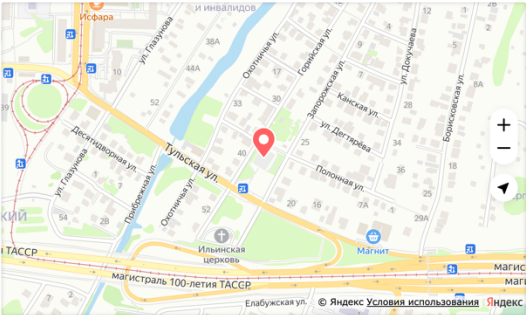
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Константин Эдуардович

← ③ ↻ 🔒 www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 1123 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Расположение

Казань, Тульская ул., 24
р-н Приволжский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Код объекта: 848825.
Продаётся отдельно стоящее здание, площадью 1316 м², на 1-й линии в мкр-не Борисово, с з/у 30 соток по адресу ул. Тульская д. 24
- отдельно стоящее здание 1316 м;
- 1-я линия, с высоким автомобильным и пешеходным трафиком;
- остановки общественного транспорта в шаговой доступности;
- удобные подъездные пути, располагается у въезда/выезда на Большое Казанское Кольцо (БКК);
- заезд на территорию с 2-х сторон, для любого вида транспорта;
- отличная визуальная видимость объекта с дороги;
- остановка "ТД Аромат";
- своя парковка, более 50 машиномест;
- коммуникации подведены к объекту.
Здание кирпичное, 1-й этаж + подвал

48 500 000 ₽ ▾
43 188 ₽ за м²

8 909 056-43-13

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

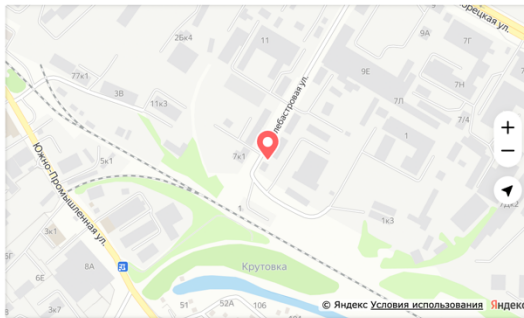
Владис
Компания
На Авито с августа 2015 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Отдел продаж

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



45 000 000 ₽

58 556 ₽ за м²

8 986 720-25-54

[Юлия Хасанова](#)

Частное лицо

На Авито с декабря 2018

Завершено 45 объявлений

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаю производственно-складскую базу (бывший завод тротуарной плитки) по адресу ул. Алебастровая, д1 Н на земельном участке площадью 30 соток с асфальтированной подъездной дорогой.

Комплекс складских помещений включает в себя :

- Складское помещения площадью 137,6 м2
- Складское помещения площадью 112,1 м2
- Одноэтажное здание со складом площадью 225,5 м2
- Ангар 292,3 с кран балкой (2т)

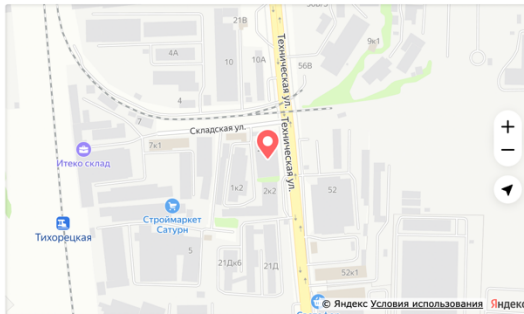
Сообщения

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Казань, Техническая ул., 2к1
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



110 000 000 ₽

36 244 ₽ за м²

8 986 721-22-69

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[TATESTATE](#)

Компания

На Авито с марта 2012

Завершено 2571 объявление

[Реквизиты проверены](#)

194 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Родин Эдуард

Описание

Продается база общая площадь 3035 кв.м состоит из:

офисных помещений -891кв.м

теплых складов-381кв.м

холодных складов-1601кв.м

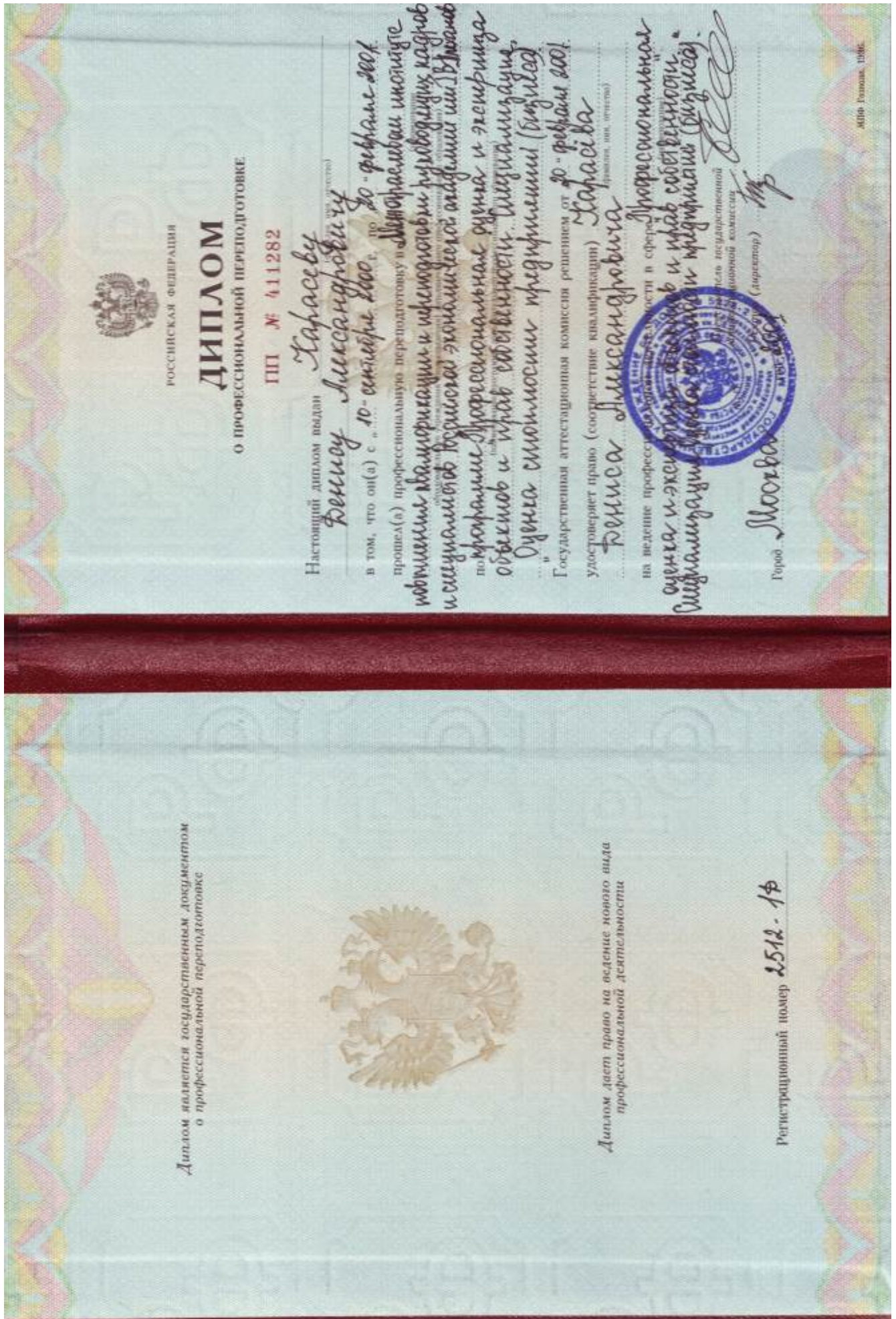
служебных помещений-43.2 кв.м

Участок 37.3 сотки. открытая площадка . находится в черте города недалеко от центра . к участку примыкает железнодорожная ветка. Заключены долгосрочные договора с арендаторами. Возможна продажа 1/3 доли

О здании

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. Буйкин

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

АО «ОГЭДКО», Москва, 2021 г., 16/17 № 494



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
 АО «АльфаСтрахование»

М.П. Начальник отдела корпоративных продаж

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

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

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



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)