

2024

# Отчет

## № ПИФ-003/02-2024

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости объектов  
недвижимости

Дата оценки: 03 апреля 2024 года

Дата составления отчета: 03 апреля 2024 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань  
ООО «ФАЦ «Эксперт»  
03.04.2024





«УТВЕРЖДАЮ»

Директор  
Н.В. Гордеева  
«03» апреля 2024 года

## Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 25.03.2024 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалапин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

## Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №02 от 25.03.2024 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристикам оцениваемого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика имущества

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

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 03 апреля 2024 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	149 000	Не применялся	Не применялся
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	238 000	Не применялся	Не применялся
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	222 000	Не применялся	Не применялся
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	923 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	341 000	Не применялся	Не применялся

*Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	543 000	Не применялся	Не применялся
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	465 000	Не применялся	Не применялся
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	697 000	Не применялся	Не применялся
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	780 000	Не применялся	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	Не применялся	17 855 000	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	Не применялся	522 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120102:72	Не применялся	469 000	Не применялся
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	Не применялся	75 989 000	Не применялся
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	386 410 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	Не применялся	30 029 000	Не применялся

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	Не применялся	17 143 480	Не применялся
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	275 862 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	Не применялся	36 322 000	Не применялся
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	Не применялся	26 852 000	Не применялся
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	Не применялся	126 431 000	Не применялся
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 533 000	Не применялся	Не применялся
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	277 000	Не применялся	Не применялся
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	840 000	Не применялся	Не применялся
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	7 167 000	Не применялся	Не применялся
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	482 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	2 089 000	Не применялся	Не применялся
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 759 000	Не применялся	Не применялся
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	618 000	Не применялся	Не применялся
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 441 000	Не применялся	Не применялся
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	7 208 000	Не применялся
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 551 000	Не применялся
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	7 055 000	Не применялся
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 551 000	Не применялся
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 903 000	Не применялся
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	7 086 000	Не применялся
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 953 000	Не применялся
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	7 136 000	Не применялся
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 479 000	Не применялся
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	Не применялся	2 014 000	Не применялся

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой комплекс имущества, по состоянию на 03 апреля 2024 г., составляет:

Таблица 3. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	149 000	29 800	178 800
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	238 000	47 600	285 600
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	222 000	44 400	266 400
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	923 000	184 600	1 107 600
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	341 000	68 200	409 200
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	543 000	108 600	651 600
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	465 000	93 000	558 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	697 000	139 400	836 400
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	780 000	156 000	936 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	17 855 000	НДС не облагается	17 855 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	522 000	НДС не облагается	522 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120102:72	469 000	НДС не облагается	469 000

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	75 989 000	15 197 800	91 186 800
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	386 410 000	77 282 000	463 692 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	30 029 000	НДС не облагается	30 029 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	17 143 480	НДС не облагается	17 143 480
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	275 862 000	55 172 400	331 034 400
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	36 322 000	НДС не облагается	36 322 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	26 852 000	НДС не облагается	26 852 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	126 431 000	НДС не облагается	126 431 000
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 533 000	1 106 600	6 639 600
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	277 000	НДС не облагается	277 000
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	840 000	168 000	1 008 000
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	7 167 000	1 433 400	8 600 400
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	482 000	96 400	578 400

*Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	2 089 000	417 800	2 506 800
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 759 000	1 351 800	8 110 800
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	618 000	123 600	741 600
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 441 000	НДС не облагается	1 441 000
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 208 000	НДС не облагается	7 208 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 551 000	НДС не облагается	5 551 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 055 000	НДС не облагается	7 055 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 551 000	НДС не облагается	5 551 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 903 000	НДС не облагается	6 903 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 086 000	НДС не облагается	7 086 000
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 953 000	НДС не облагается	6 953 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 136 000	НДС не облагается	7 136 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 479 000	НДС не облагается	5 479 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	2 014 000	402 800	2 416 800
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 084 384 480</b>	<b>153 624 200</b>	<b>1 238 008 680</b>

**1 084 384 480 рублей (без НДС)**

**(Один миллиард восемьдесят четыре миллиона триста восемьдесят четыре тысячи четыреста восемьдесят) руб.**

ИЛИ:

**1 238 008 680 рублей (с НДС)**

**(Один миллиард двести тридцать восемь миллионов восемь тысяч шестьсот восемьдесят) руб.**

**Оценщик:**

**Н. В. Гордеева**



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

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

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете</b> .....	<b>15</b>
1.1. Задание на оценку.....	15
1.1.1. Объект оценки.....	15
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	17
1.1.3. Цель оценки.....	18
1.1.4. Задача оценки.....	18
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	18
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	18
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	19
1.1.8. Срок проведения оценки.....	19
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	19
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	19
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	20
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	21
1.3. Оценщики и специалисты.....	21
1.4. Реквизиты Заказчика.....	22
1.5. Основание проведения оценки.....	23
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	23
1.7. Форма Отчета.....	23
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.....	23
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	23
1.10. Термины и определения.....	23
<b>2. Сведения об Объекте оценки</b> .....	<b>28</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	28
2.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	30
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	30
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	30
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</b> .....	<b>37</b>
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе 2024 года.....	42
3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	45
3.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	46
<b>4. Процесс оценки</b> .....	<b>49</b>
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	49
4.2. Этапы проведения оценки.....	49
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости.....	50
4.4. Затратный подход.....	50
4.5. Сравнительный подход.....	51
4.6. Доходный подход.....	54
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	55
4.8. Выводы по применению подходов к оценке:.....	55
4.9. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж.....	57
4.9.1. Выбор единицы сравнения.....	57
4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками.....	57
4.10.1. Введение корректировок к цене аналога.....	65
4.11. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенного помещения.....	82
4.11.1. Введение корректировок к цене аналога.....	83
4.12. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир.....	86
4.12.1. Введение корректировок к цене аналога.....	88

4.13. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	101
4.14. Затратный подход.....	102
4.14.1. Общие положения затратного подхода.....	102
4.14.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа .....	103
4.14.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников .....	104
4.14.4. Расчет всех видов износа и устаревания .....	120
4.15. Выводы по применению затратного подхода .....	124
<b>5. Итоговое заключение .....</b>	<b>125</b>
5.1. Сертификат качества .....	125
5.2. Итоговое заключение о стоимости .....	127
<b>6. Приложения.....</b>	<b>130</b>
6.1. Документы Оценщика .....	130
6.2. Объявления СМИ.....	137
6.3. Документы на Объект оценки .....	175

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 4. Краткая характеристика имущества

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

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

### **1.1.2. Имущественные права на Объект оценки**

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

#### Право собственности

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

#### Право аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.1.3. Цель оценки**

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

### **1.1.4. Задача оценки**

Задачей оценки является использование результатов оценки для расчета стоимости чистых активов Фонда.

### **1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

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

### **1.1.6. Определяемый вид стоимости**

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

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

#### **1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)**

Датой определения стоимости объекта оценки является 03 апреля 2024 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

#### **1.1.8. Срок проведения оценки**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки проводились с 03 апреля 2024 по 03 апреля 2024 года.

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

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

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

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

##### **Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

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

#### **1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации**

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

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

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

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

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

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

Таблица 5. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

### **1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

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

## 1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 6. Реквизиты Исполнителя

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

## 1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности – более 20 лет.

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

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

Независимость Оценщика.

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524 КПП 165501001

ОГРН: 5077746957426

## **1.5. Основание проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 25.03.2024 г. к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

## **1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-003/02-2024. Датой составления Отчета является 03 апреля 2024 г.

## **1.7. Форма Отчета**

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

## **1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах**

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

## **1.9. Заключение специальных экспертиз**

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

## **1.10. Термины и определения**

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

### **Общие термины и определения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является имущество:

Таблица 7. Краткая характеристика имущества

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

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

## 2.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

## 2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки.

РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение

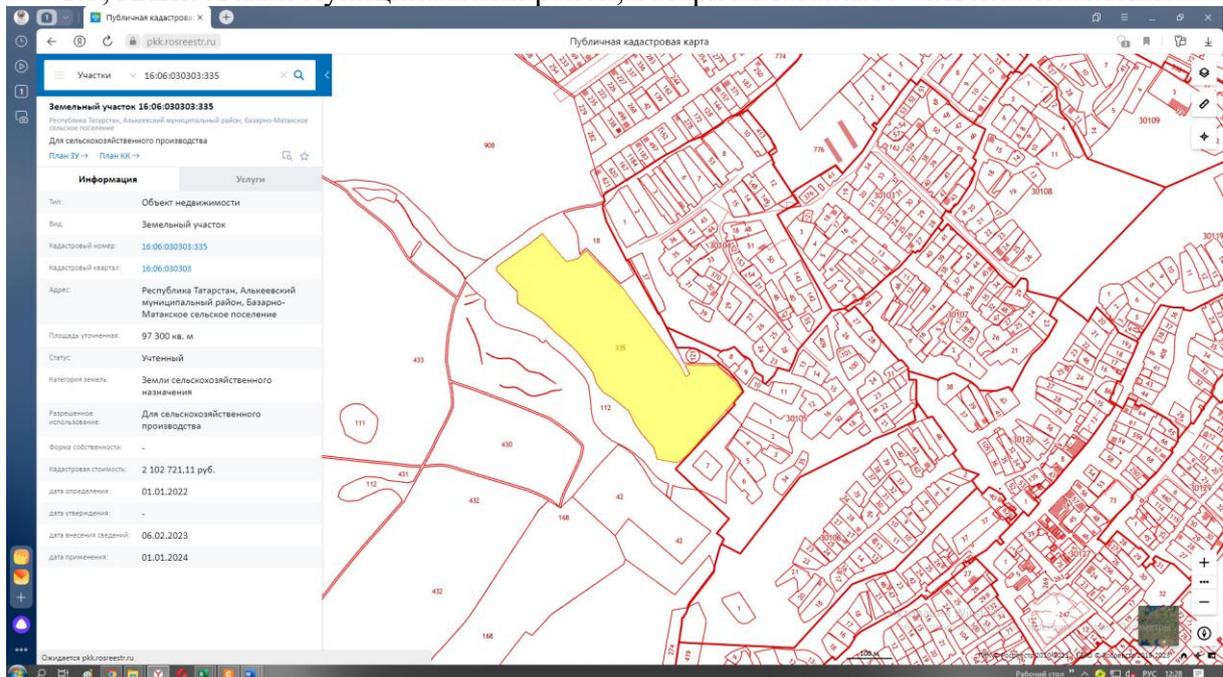


Рис 1. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:06:030303:335 РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

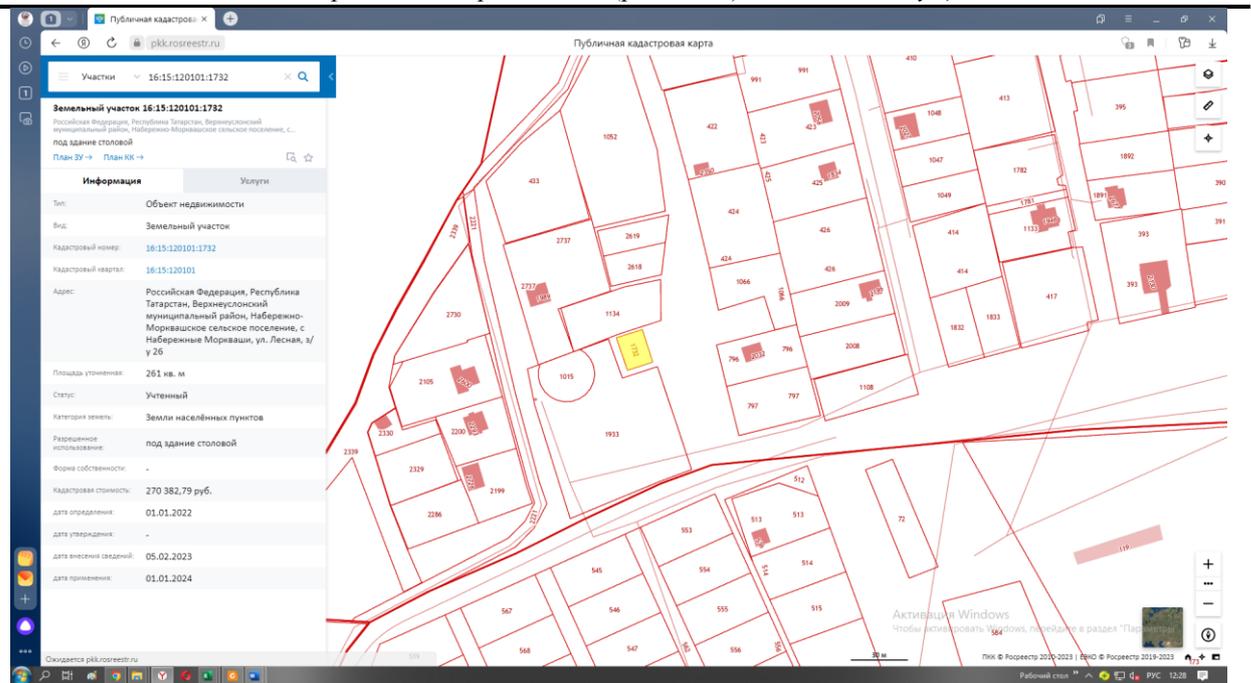


Рис 2. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:15:120101:1732  
РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши

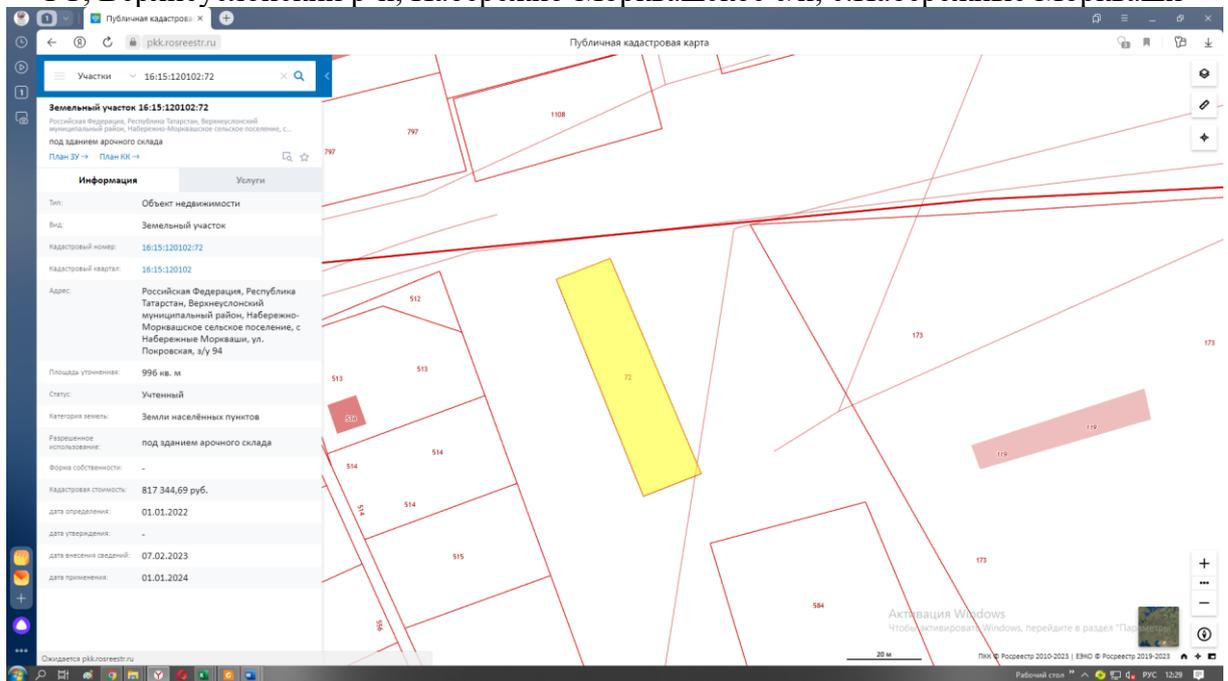


Рис 3. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:15:120102:72  
РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

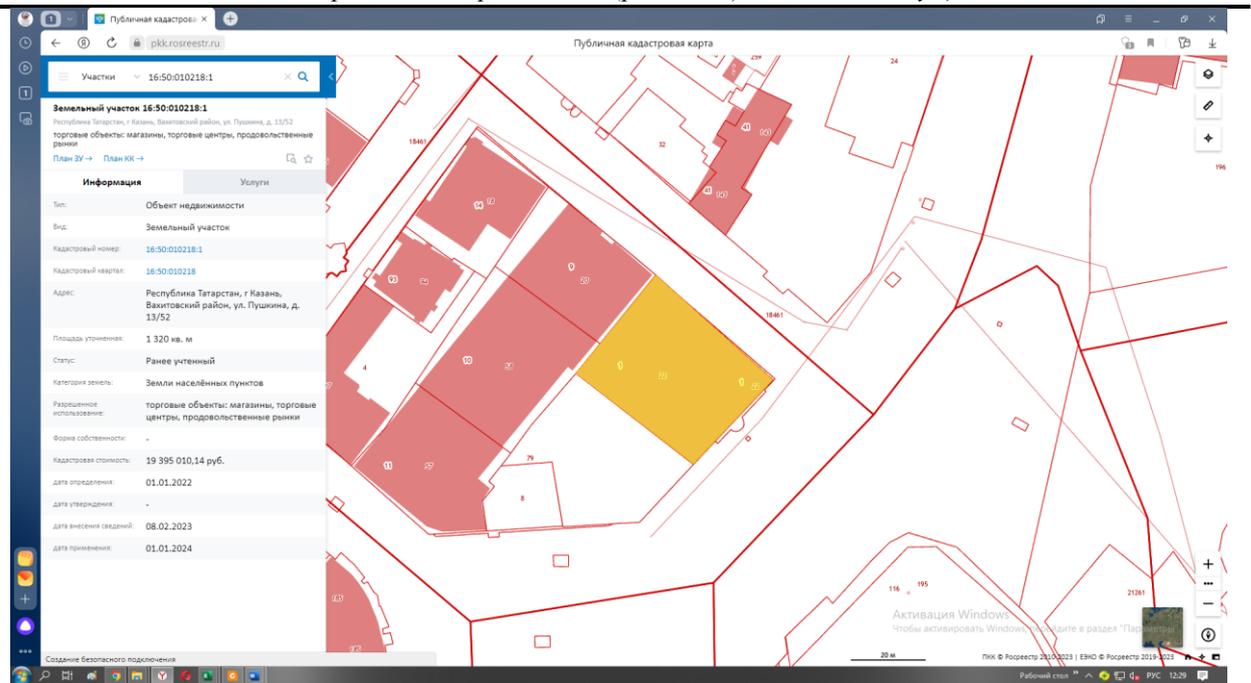


Рис 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010218:0001  
РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11

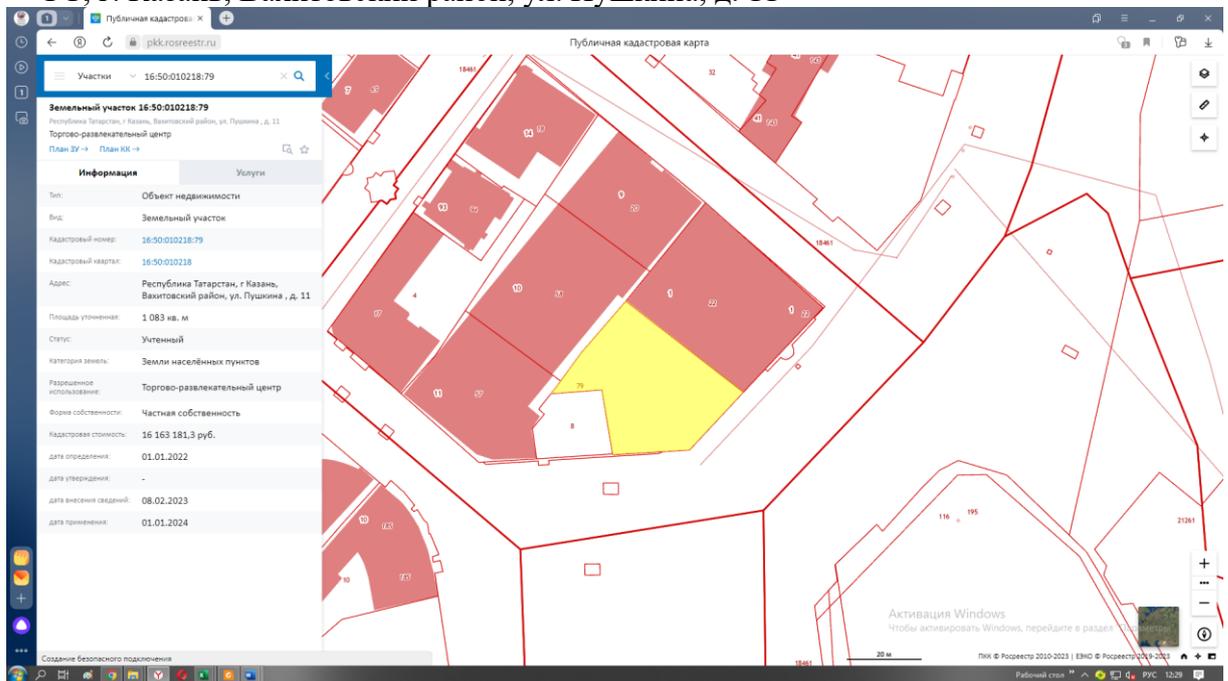


Рис 5. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010218:79  
РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

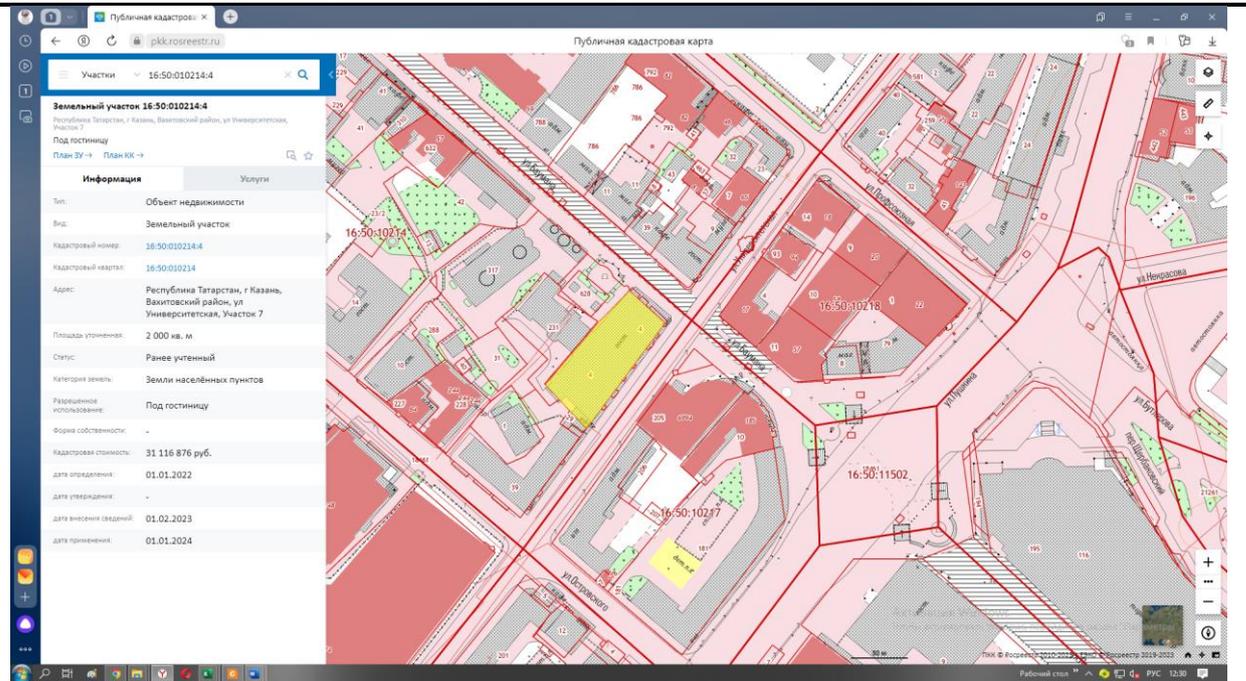


Рис 6. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010214:0004  
РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д.

7/80

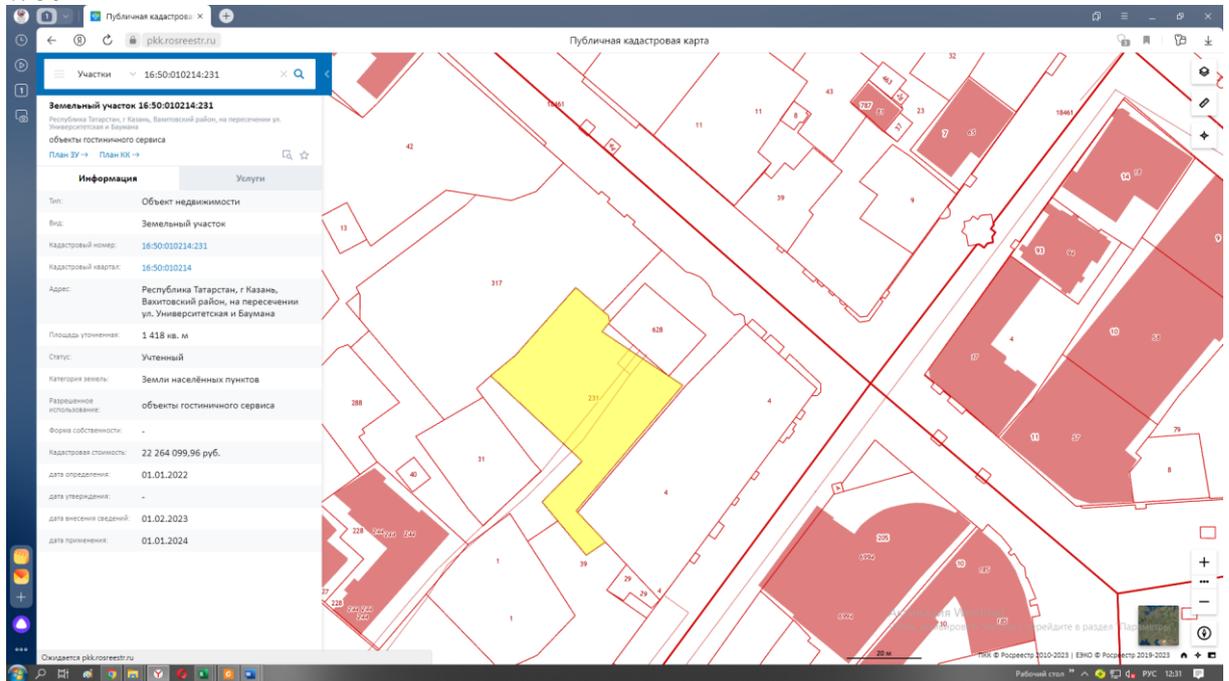


Рис 7. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010214:231  
РТ, г. Казань, ул. Подлужная

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

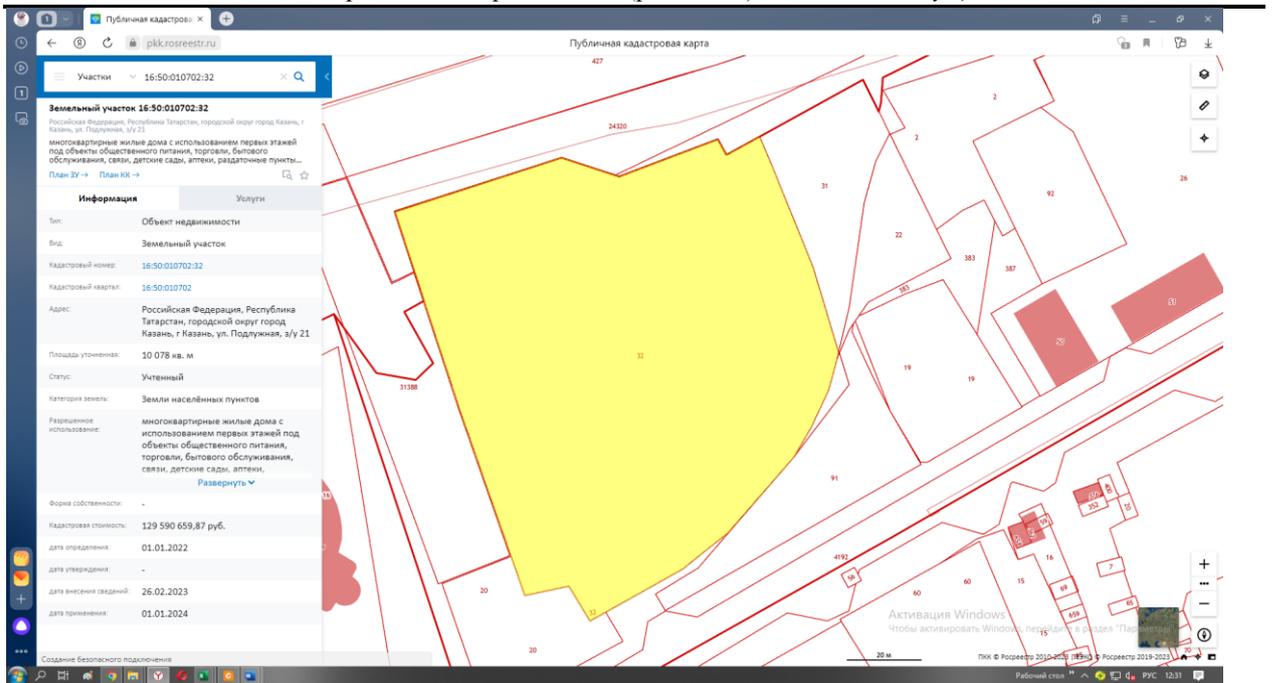


Рис 8. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010702:32  
РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное  
лесничество, квартал 45, выдел 17

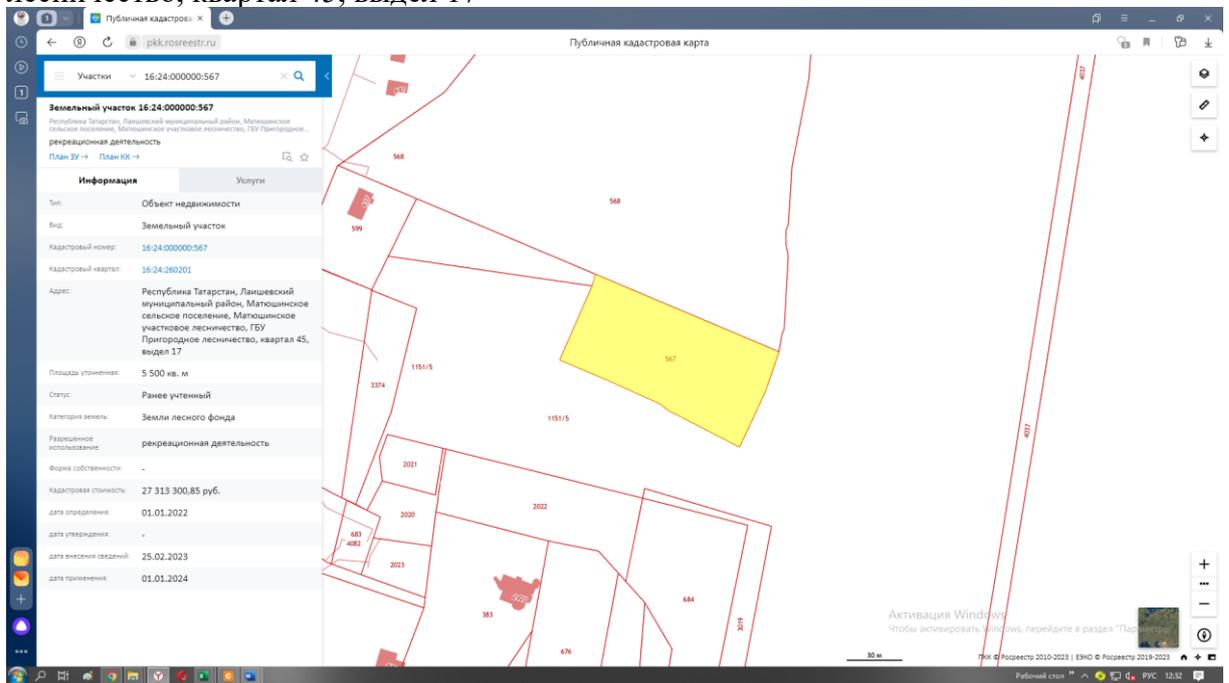


Рис 9. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:567

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11

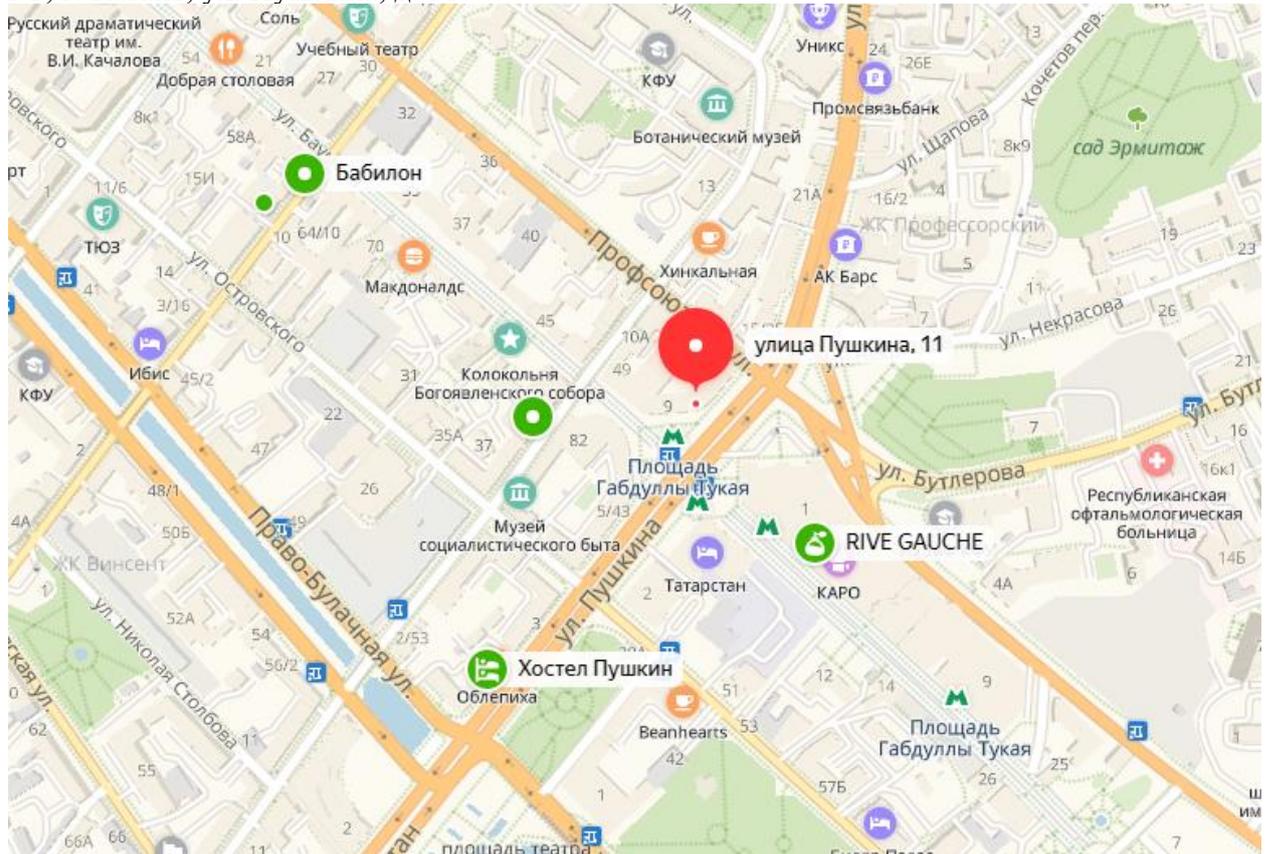


Рис 10. Местоположение нежилого помещения, общей площадью 1323,8 кв.м..

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52

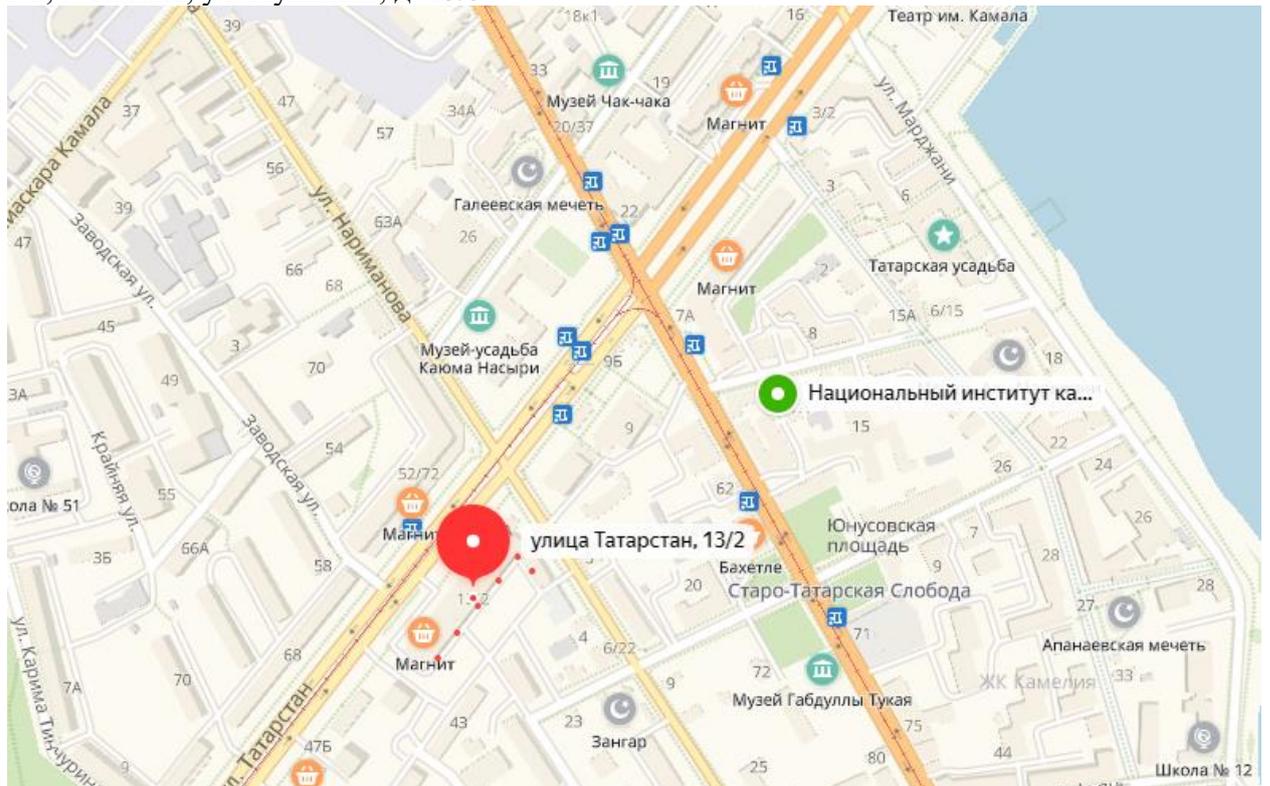


Рис 11. Местоположение Здания «ГУМ, 4-я очередь»

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

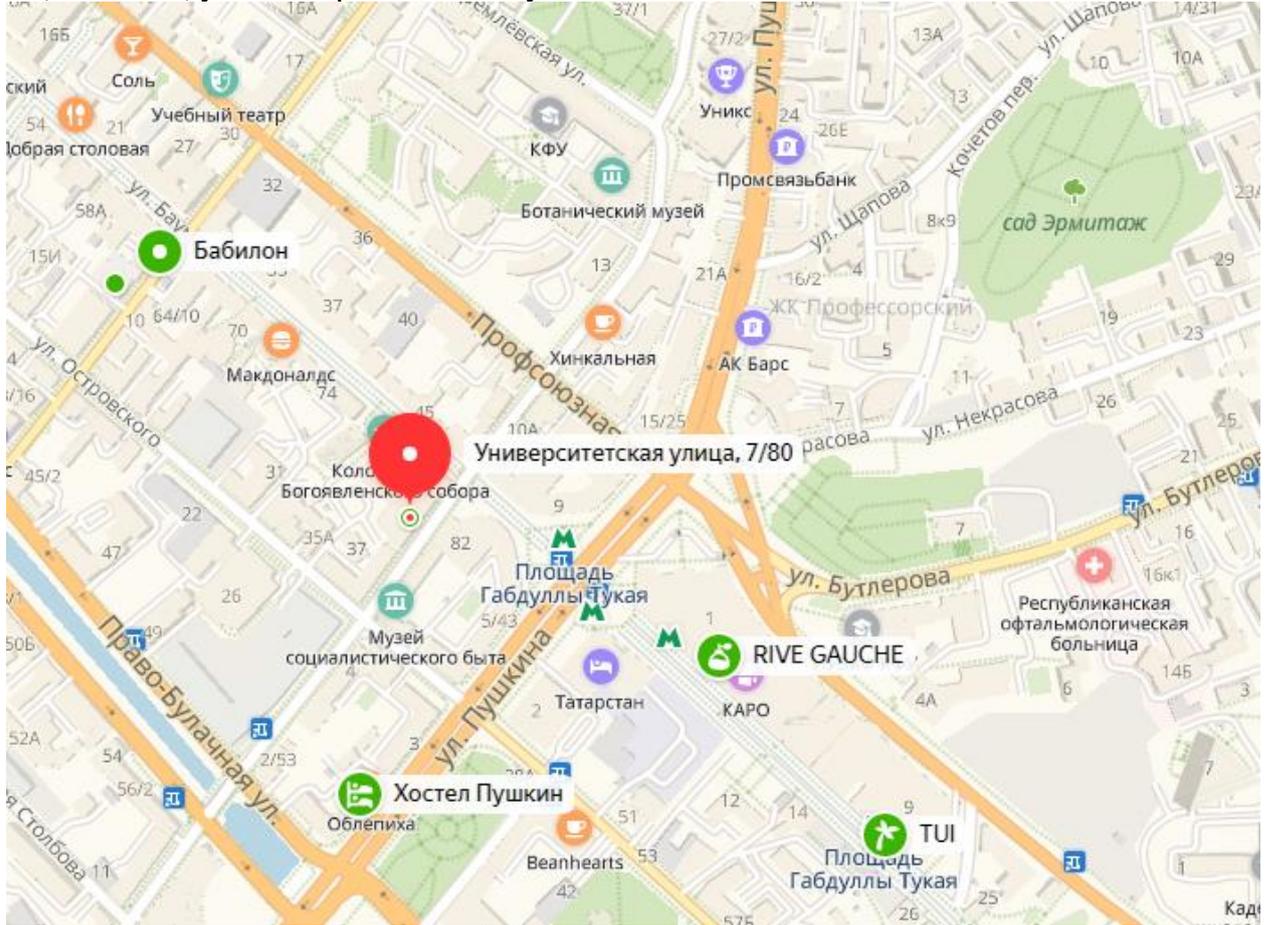


Рис 12. Местоположение гостиницы

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

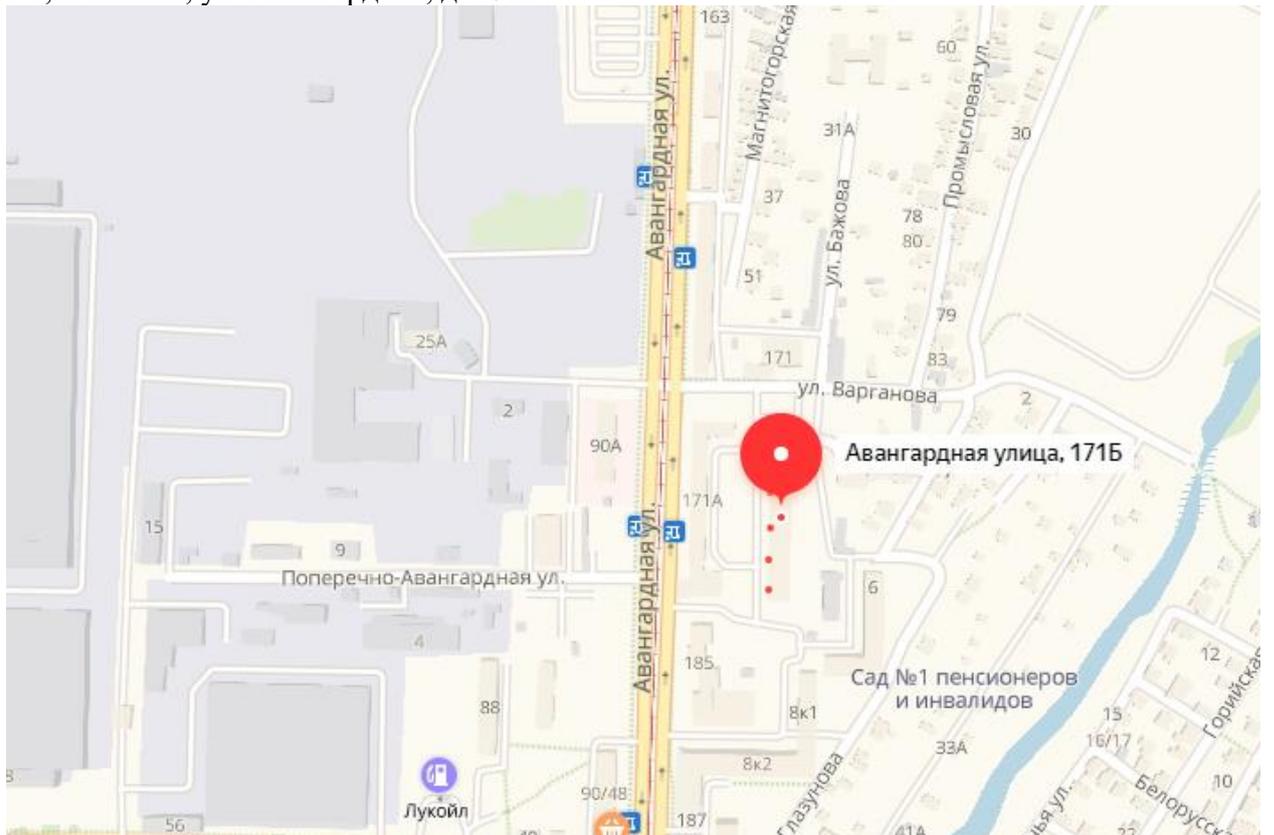


Рис 13. Местоположение квартир

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

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 природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по 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 силового захвата и 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 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, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. 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

внутриполитических 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, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, 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

*положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика*

№		(изменение в рублях в сопоставимых ценах)		
		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал ( <b>11,7% от ВВП</b> )	+8,6	+5,4	+10,0 *
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

\* - за период январь-сентябрь 2023 года.

№		(изменение в рублях в сопоставимых ценах)	
		23/22	янв 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-9,4
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+4,4
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,4

		(изменение в рублях)	
		22/21г., %	янв- декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	+12,7	+14,1
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1	+7,8

		(изменение в рублях в текущих ценах)	
		янв 23/22г., %	янв 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.01.24</b>	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на <b>23.02.24г.:</b> 582,0 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на <b>01.02.24г.:</b> 11,9 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,5 млрд. долл. США	-11,8	-11,8
19.	Государственный внешний долг, на <b>01.02.24г.</b> 53,0 млрд. долл. США	0,0	0,0

Другие показатели		2022	02.03.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с <b>18.12.23г.</b> , %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным <b>Московской биржи</b> на <b>01.03.2024</b>	58,95	91,67
22.	Нефть <b>Brent</b> (Urals ~ Brent *0,89) на <b>01.03.2024</b>	85,99	84,02

## **Выводы и перспективы российской экономики**

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была отведена роль 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 сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. 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 экономик стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, 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.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением, в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое 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 – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%, — производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% 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 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) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё 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 сетевых 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, к 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, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, его 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.

Источники: 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>, 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/), 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, 4. <https://ria.ru/20240110/qosdolq-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

### **3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе 2024 года<sup>2</sup>**

#### **Производство товаров и услуг**

В январе 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 764,2 млрд рублей, что в действующих ценах на 13,7% больше показателя января 2023 года.

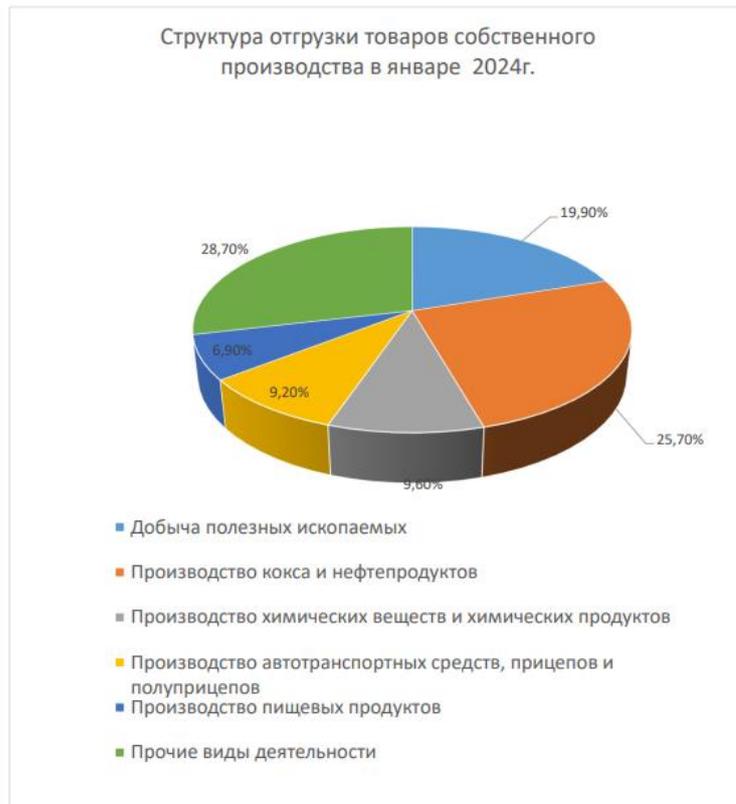
Индекс промышленного производства в январе 2024г. по сравнению с январем 2023г. составил 99,6%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,3%; обрабатывающие производства - 100,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 111,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 106,4%.

В январе 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 343,3 млрд. рублей, что по сравнению с январем 2023г. составило 111,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых - 19,9%, производство кокса и нефтепродуктов - 25,7%, производство химических веществ и химических продуктов - 9,6%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - 9,2%, производство пищевых продуктов - 6,9%.

<sup>2</sup> [https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\\_4114733.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4114733.pdf)



### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе 2024г. составил 27,3 млрд рублей, или 122,7% к уровню января 2023г.

За январь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 13,7 млрд рублей, или 142,4% к уровню января 2023г.

#### **Жилищное строительство**

В январе 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 667,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 132,9% к уровню января 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 1945 квартир общей (полезной) площадью 102,7 тыс. кв. метров.

#### **Индивидуальное жилищное строительство**

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 3952 индивидуальных жилых дома общей площадью 565,2 тыс. кв. метров, что составляет 84,6% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 143 кв. метра.

#### **Сельское хозяйство**

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января 2023г. составляет 100,4%.

#### **Животноводство**

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2024г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 886,6 тыс. голов (на 2,7% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров – 320,7 тыс. голов (на 1,6% меньше), свиней – 464,2 тыс. голов (на 0,2% меньше), овец и коз – 298,1 тыс. голов (на 3% меньше), птицы – 17878,7 тыс. голов (на 4,3% меньше).

В январе 2024г. по сравнению с январем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, на 5,6% выросло производство молока. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 8,3%, яиц – на 7,1%.

В январе 2024г. по сравнению с соответствующим периодом 2023г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 54,8% и молока – на 6,8%.

### **Транспорт**

#### **Грузовые перевозки**

В январе 2024г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 968,6 млн т-км (83,7% к уровню соответствующего периода 2023г.).

#### **Пассажирские перевозки**

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе 2024г. составил 95,8 млн пасс-км (99,9% к уровню соответствующего периода 2023г.).

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе 2024г. составил 113,4 млрд. рублей, или 107,1% в сопоставимых ценах к уровню января 2023г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе 2024г. составил 28326 рублей.

В январе 2024г. оборот розничной торговли на 94,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 5,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2024г. составил 45,2%, непродовольственных товаров – 54,8%.

В январе 2024г. населению республики оказано платных услуг на 36,7 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 102,2% к январю 2023г.

В январе 2024г. в структуре объема платных услуг 78,3% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 25,3%, транспортные услуги – 15,1%, бытовые услуги – 14,4%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе 2024г. составил 9,3 млрд. рублей, или 98,0% к уровню января 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-2024г. составил 5,3 млрд. рублей, или 102,7% к уровню января 2023г.

В январе 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,0% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 32,1%, ремонт и строительство жилья и других построек – 38,6%, услуги парикмахерских – 9,0%, ритуальные услуги – 4,3%.

#### **Индексы цен**

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в январе 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9%.

Индекс потребительских цен в январе 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,2%.

Индекс цен на продовольственные товары в январе 2024г. к предыдущему месяцу составил 101,7%.

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2024г. к предыдущему месяцу составил 100,4%.

Индекс тарифов на услуги в январе 2024г. к предыдущему месяцу составил 101,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2024г. по сравнению с январем 2023г. составил 125,1%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 121,2%.

#### **Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в ноябре-декабре 2023г. - январе 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2069,6 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2029,6 тыс. человек (98,1% рабочей силы) были заняты в экономике и 40,0 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,2%.

На конец января 2024г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 4,0 тыс. человек (по оценке 0,2% рабочей силы, на конец января 2023г. – 0,36%), из них 3,4 тыс. человек получали пособие по безработице (83,1% от общего числа зарегистрированных безработных).

### **3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

#### **Скидки к ценам предложений**

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

свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

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

Таблица 8. Скидка на торг

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

### Отличия в площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>3</sup>.

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

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

$C$  – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

$П$  – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

### Уровень отделки

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

Таблица 9. Корректировка на уровень отделки

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

## 3.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

<sup>3</sup> 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.

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

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

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

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

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

## 4. Процесс оценки

### 4.1. Порядок проведения оценочных работ

Согласно ФСО №V, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), и «Оценка недвижимости» (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**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. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### 4.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Подходы и методы оценки» ФСО № V, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14.04.2022 г. №200 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

### **4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости**

#### **4.4. Затратный подход**

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Ззем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием. Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

#### **4.5. Сравнительный подход**

Как уже указывалось, 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.

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании

изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- ❑ метод прямого сравнительного анализа продаж;
- ❑ метод валового рентного мультипликатора;

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться 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;

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок). Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения

корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- ▣ процентные (коэффициентные);
- ▣ стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок). Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- ▣ методы, основанные на анализе парных продаж;
- ▣ экспертные методы расчета и внесения поправок;
- ▣ статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок). Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

### Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- ❑ оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- ❑ определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- ❑ умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_о \times ВРМ_а = ПВД_о \times \left[ \sum_1^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m$$

где:

- Ц<sub>об</sub> – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- ПВД<sub>о</sub> – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- ВРМ<sub>а</sub> – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
- Ц<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД<sub>ia</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы.

- ❑ метод прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);
- ❑ метод направленных качественных корректировок;
- ❑ метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

## 4.6. Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется в методе прямой капитализации, методе дисконтирования денежных потоков или методе капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе

анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

#### **4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки**

Согласно ФСО №V, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) 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).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

#### **4.8. Выводы по применению подходов к оценке:**

##### **Земельный участок**

Применительно к оценке земельного участка на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или

муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости представляется проблематичным ввиду отсутствия проекта комплексной застройки. Расчет стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования в данном случае не может нести смысловой нагрузки, поскольку земельный участок уже застроен улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию.

*В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.*

Затратный подход при оценке земельного участка не использовался, так как в данном случае производится оценка земельного участка, который не оценивается затратным подходом.

*В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка затратным подходом не произведен.*

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом полноты и достоверности информации, которой владел Оценщик, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение *о применении сравнительного подхода к расчету стоимости земельного участка.*

#### **Нежилые помещения и здания**

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, связанные с Объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением Объектом оценки. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

*Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному Объекту оценки.*

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами.

*Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение о возможности применения сравнительного подхода при расчёте стоимости Объекта оценки.*

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или

воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая изложенное выше Оценщиком, было принято решение о возможности применения затратного подхода при расчете стоимости Объекта оценки.

#### **4.9. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж**

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

##### **4.9.1. Выбор единицы сравнения**

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

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

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

#### **4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками**

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 1320 кв.м. и 1083 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дорожная, 15Б	4 451	120 000 000	Собственность	26 960,23	Земли населенных пунктов	<p>Арт. 60581569.В продаже земельный участок ,на первой линии от дороги площадью 4451 кв.м.Расположен в Советском районе города Казани, на самой оживленной транспортной артерии города- пересечение Проспекта Победы и Мамадышского тракта.Участок расположен в непосредственной близости от крупных жилых микрорайонов ЖК Светлая Долина,микрорайон Азино,ЖК Весна,п.Малые и Большие клыки.Автомобильный трафик охватывает весь въезжающий поток с трассы М7 Волга и автодороги Казань-Пестрецы.Отличная видимость с дороги,объект находится в непосредственной близости к магистрали,препятствующие видимости факторы отсутствуют.Объект связан густой дорожной сетью с районами города и подъезд возможен с разных направлений.Рядом (в 120метрах) расположена остановка общественного транспорта(бмаршрутов общественного транспорта) и подземный пешеходный переход.Категория земель: Земли населенных пунктов. Согласно ГПЗУ на данном земельном участке возможно строительство торговых и бизнес центров, объектов инфраструктуры, объектов общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, делового назначения. Возможно строительство до 5ти этажей.Преимущества расположения:- Отличная визуализация.Правильная форма участка.Размещение на крупной городской автомагистрали.Высокий транспортный и пеший поток. Близость к развитым жилым микрорайонам.Объект с высокой инвестиционной привлекательностью и быстрым сроком окупаемости.Звоните, записывайтесь на просмотр!</p>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-445-sot.-promnaznacheniya-3899122440">https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-445-sot.-promnaznacheniya-3899122440</a>
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	400	9 300 000	Собственность	23 250,00	Земли населенных пунктов	<p>В самом центре города продаю земельный участок 4 сотки. Участок правильной формы, ровный. Виды разрешенного использования: объекты торговли( торговые центры, торгово- развлекательные центры, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта. Самое лучшее предложение на сегодняшний день!</p>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-4-sot.-promnaznacheniya-3633018506">https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-4-sot.-promnaznacheniya-3633018506</a>

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74	2 313	53 200 000	Собственность	23 000,43	Земли населенных пунктов	ШИКАРНАЯ ЛОКАЦИЯ!!! 10 минут и центр Казани!Продается земельный участок, расположенный в Кировском районе г. Казани, общей площадью 23,13 соток. Рядом перекресток улиц Краснококшайская Баруди, торговый центр "Ягодная слобода", ТЦ "Московский" спортивный комплекс "Максимус". В шаговой доступности "Метро", станция метро "Козья слобода", Набережная реки Казанки, Фрунзе Серова. Горьковское шоссе Восстание Декабристов.Юридическое сопровождение на всех этапах сделки.Быстрый выход на сделку. Гарантируем чистоту сделки.Замечательное место для строительства многоэтажного дома, офисного здания, гостиницы, магазина и другой коммерческой недвижимости!ГПЗУ на участок получен.Арт. 33527679	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/288368571/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/288368571/</a>

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 2000 кв.м. и 1418 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	400	9 300 000	Собственность	23 250,00	Земли населенных пунктов	В самом центре города продаю земельный участок 4 сотки. Участок правильной формы, ровный. Виды разрешенного использования: объекты торговли( торговые центры, торгово- развлекательные центры, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта. Самое лучшее предложение на сегодняшний день!	<a href="https://www.avitо.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._pro_mnaznacheniya_3633018506">https://www.avitо.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._pro_mnaznacheniya_3633018506</a>
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74	2 313	53 200 000	Собственность	23 000,43	Земли населенных пунктов	ШИКАРНАЯ ЛОКАЦИЯ!!! 10 минут и центр Казани!Продается земельный участок, расположенный в Кировском районе г. Казани, общей площадью 23,13 соток. Рядом перекресток улиц Краснококшайская Баруди, торговый центр "Ягодная слобода", ТЦ "Московский" спортивный комплекс "Максимус". В шаговой доступности "Метро", станция метро "Козья слобода", Набережная реки Казанки, Фрунзе Серова. Горьковское шоссе Восстание Декабристов.Юридическое сопровождение на всех этапах сделки.Быстрый выход на сделку. Гарантируем чистоту сделки.Замечательное место для строительства многоэтажного дома, офисного здания, гостиницы, магазина и другой коммерческой недвижимости!ГПЗУ на участок получен.Арт. 33527679	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/288368571/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/288368571/</a>
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт	1 500	28 000 000	Собственность	18 666,67	Земли населенных пунктов	Назначение для магазина и т.д . Площадь застройки капитального строительства указано в ГПЗУ .	<a href="https://www.avitо.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._pro_omnaznacheniya_2523793849">https://www.avitо.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._pro_omnaznacheniya_2523793849</a>

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина	660	11 000 000	Собственность	16 666,67	Земли населенных пунктов	Казань, ул Челюскина.земельный участок 6,6 соток.Первая линия!под коммерческую недвижимость.Огромный автомобильный трафик	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._pr_omnaznacheniya_3610662401">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._pr_omnaznacheniya_3610662401</a>
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74	2 313	53 200 000	Собственность	23 000,43	Земли населенных пунктов	ШИКАРНАЯ ЛОКАЦИЯ!!! 10 минут и центр Казани!Продается земельный участок, расположенный в Кировском районе г. Казани, общей площадью 23,13 соток. Рядом перекресток улиц Краснококшайская Баруди, торговый центр "Ягодная слобода", ТЦ "Московский" спортивный комплекс "Максимус". В шаговой доступности "Metro", станция метро "Козья слобода", Набережная реки Казанки, Фрунзе Серова. Горьковское шоссе Восстание Декабристов.Юридическое сопровождение на всех этапах сделки.Быстрый выход на сделку. Гарантируем чистоту сделки.Замечательное место для строительства многоэтажного дома, офисного здания, гостиницы, магазина и другой коммерческой недвижимости!ГПЗУ на участок получен.Арт. 33527679	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/288368571/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/288368571/</a>
3	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Сабан	570	8 500 000	Собственность	14 912,28	Земли населенных пунктов	В продаже земельный участок в оживленном районе города-Московский.Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку .Вокруг расположены жилые дома ,перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду .Земельный участок пром. назначения 565 кв.м.Просмотр в удобное для вас время .Любая форма оплаты.Звоните!.Номер в базе: 10210185. Район: Московский.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._pr_omnaznacheniya_3636239382">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._pr_omnaznacheniya_3636239382</a>

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский р-н, Александровское с/п, пос. Нижние Кармачи	62 300	15 505 369	Собственность	248,88	Земли сельскохозяйственного назначения	Участок подходит для организации отдыха, глемпингов и кемпингов, так же на участке организован искусственный водоем.	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_62_ga_snt_dnp_4225686459">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_62_ga_snt_dnp_4225686459</a>
2	РТ, Лаишевский р-н, Чирповское с/п	331 849	70 000 000	Собственность	210,94	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаются три земельных участка по 33 Га ( 3300 соток ).Категория земли с/х назначения , ври по документу: Ведение личного подсобного хозяйства. Участки расположены на первой Линии от самого широкого места реки Камы в селе Чирпы Лаишевского района . Если оптом все заберёте , торг уместен. Очень красивое место !. Шикарный вид на реку Каму , где не видно другого берега. В основном участок ровный, без оврагов , редкие деревья и кустарники ближе к воде .От кромки воды 100 м - это водоохранная зона .Кадастровые номера участков.16:24:020401:591 - 33га.16:24:020401:592-33га.16:24:020401:595 - 33га.Очень перспективное место в будущем ! В этом году начинают строить многомиллиардный проект, а именно Парусный клуб Казань Марина с гостиницами , портом, и всей инфраструктурой . Шикарная туристическая зона . Земли прилегающие к этому месту становятся привлекательными.Если перевести в ИЖС то цена земликратно увеличится.Звоните ! Успейте купить это невероятно красивое и перспективное место!Один собственник!Торг уместен!	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2740819744">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2740819744</a>
3	РТ, Лаишевский р-н, Никольское с/п	57 300	10 000 000	Собственность	174,52	Земли сельскохозяйственного назначения	Продам землю с/х назначения в Никольском сельском поселении, между с. Никольское и с. Сапуголи. Собственник. Кадастровый номер земельного участка 16:24:050802:4299	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1810848280">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1810848280</a>

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 261 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п	50 000	49 700 000	Собственность	994,00	Земли населенных пунктов	Свободная продажа 16:16:080501:360.Продаётся земельный участок кадастровый номер: 16:16:080501:360 РТ деревня Калинино, Высокогорского района.Земля 5 гектар.Назначение промышленное.Участок ровный 250 м*200 м. Линии электропередачи проходят в непосредственной близости участка.Технические условия на Электричество 2 МГВт получены и оплачены!Торг	<a href="https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3539385842">https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3539385842</a>
2	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п, д. Калинино	4 000	3 600 000	Собственность	900,00	Земли населенных пунктов	Цена актуальна до 1 апреля 2024.Предлагаем Вашему вниманию земельный участок промышленного назначения, площадью 40 сот., расположенный в 11 км. от г. Казань (10 минут езды).До участка подходит асфальтированная дорога, электричество (любая необходимая Вам мощность), газ вдоль участка.Основной вид разрешенного использования земельных участков: под размещение любых производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, также подходит под строительство, спортивных объектов, организации торговой деятельности, загородного клуба, гостиницы, складов, гаражей.Коды разрешенного использования: 3.1, 3.5.2, 3.9.2, 3.9.3, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 6.0, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.12, 7.1, 7.2, 8.3, 12.0.Рассмотрим варианты аренды либо обмена.	<a href="https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_3843825333">https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_3843825333</a>
3	РТ, Чистопольский р-н, г. Чистополь, ул. Загородная, з/у 49 Ж	5 262	1 200 000	Собственность	228,05	Земли населенных пунктов	Категория и вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, под промышленные предприятия.Участок имеет асфальтовое покрытие.Кадастровый номер 16:54:160202:138	<a href="https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_526_sot_promnaznacheniya_4098405657">https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_526_sot_promnaznacheniya_4098405657</a>

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 996 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Арский район, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/16	4 628	2 500 000	Собственность	540,19	Земли населенных пунктов	В продаже отличный участок по цене ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ, расположенный по адресу г. Арск улица Агрономическая 50/16. Население города более 20 тысяч человек, город развивается и прирастает.Участок отлично подошел бы под любое производство, (например цеха по производству окон, мебели, фурнитуры), А ТАКЖЕ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ, расстояние до Казани всего 65 км по отличной трассе. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!Кадастровый номер 3У	<a href="https://www.avito.ru/arsk/zemelnye_uchastki/uchastok_463_sot_promnaznacheniya_2176343186">https://www.avito.ru/arsk/zemelnye_uchastki/uchastok_463_sot_promnaznacheniya_2176343186</a>

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							16:09:010134:41.Возможно размещение магазина-склада, рядом жилой сектор.Участок ровный, правильной формы, функциональный, находится в тупике.На участке имеется газ, остальные коммуникации без проблем можно завести.На территории участка находятся здания, которые можно использовать как склад для хранения, либо как производственный цех. Требуют ремонта.Подъездные пути очень удобные, проедет автотранспорт любого формата. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!Документы готовы к продаже.Поможем в оформлении всех документов по сделке. Не упустите возможность ВЫГОДНОЙ ПОКУПКИ — ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!Лот №138673	
2	РТ, Чистопольский р-н, г. Чистополь, ул. Загородная, з/у 49 Ж	5 262	1 200 000	Собственность	228,05	Земли населенных пунктов	Категория и вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, под промышленные предприятия.Участок имеет асфальтовое покрытие.Кадастровый номер 16:54:160202:138	<a href="https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_526_solt_promnaznacheniya_4098405657">https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_526_solt_promnaznacheniya_4098405657</a>
3	РТ, Никольское с/п, с. Никольское	57 300	7 200 000	Собственность	125,65	Земли населенных пунктов	Арт. 54858480ВНИМАНИЕ! Продается земельный участок в Никольском сельском поселении, Лаишевский район!ОТЛИЧНО ПОДОЙДЕТ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ.ОБ УЧАСТКЕ:5 га;Ровный, участок правильной прямоугольной формы;Недалеко от участка расположено озеро и лесополоса.О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ:Участок расположен между поселками Пиголи и Сапуголи;Хорошая транспортная доступность - до Казани 20 минут на машине;Рядом ведется строительство трассы М-12;Прилегающая территория активно застраивается и развивается.По всем интересующим вопросам звоните.Ждем вас на просмотр!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_pr_omnaznacheniya_3611613433">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_pr_omnaznacheniya_3611613433</a>

Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Надежда-2	1 000	330 000	Собственность	330,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаю участок 10сот. в СНТ Алма - Надежда 2, участок ровный, очень живописное место . Свет круглый год, дорогу зимой чистят, воду надо будет провести. Все вопросы по телефону могу помочь со строительством дома.	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2936947924">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2936947924</a>
2	РТ, Лаишевский район, Нармонское с/п, СНТ Солнечный № 1, 1018	1 000	380 000	Собственность	380,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Расположение: около с.Тетеево. Участок в снт Солнечный №1. Номер участка 1018, аллея 10.Новый асфальт до СНТ. Въезд через шлагбаум. Внутри СНТ щебеночное покрытие. Отличные круглогодичные подъездные пути. Вода на участке. Столб с электричеством рядом с участком. Газопровод на аллее (у соседа напротив уже проведен в дом).Участок ровной формы прямоугольный 25 на 40 м., на участке имеются деревья.До СНТ ходит сезонный автобус.Очень живописное место - природа, чистый воздух. Рядом озеро для купания с песчаным пляжем. До р. Волги 2 км., до р. Меша 5 км.Хорошие, отзывчивые соседи.	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_135905290">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_135905290</a>
3	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Солнечный	1 000	350 000	Собственность	350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Земельный участок без построек в садовом обществе"Солнечный" рядом с поселком Тетеево. Участок ровный. Централизованный водопровод, электричество. Есть возможность подключения газа. Участок находится в доступности к заповедной зоне (лес, озеро и залив Волги). Грибные, ягодные места. Шикарное место для дачи с круглогодичным проживанием.	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1891896251">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1891896251</a>

#### 4.10.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

##### Корректировка на вид передаваемых прав

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

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

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

Таблица 17. Корректировка на вид передаваемых прав

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

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

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

Таблица 18. *Корректировка на уторговывание*

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

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

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

Таблица 19. *Корректировка на уторговывание*

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

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

Таблица 20. Корректировка на категорию земель

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

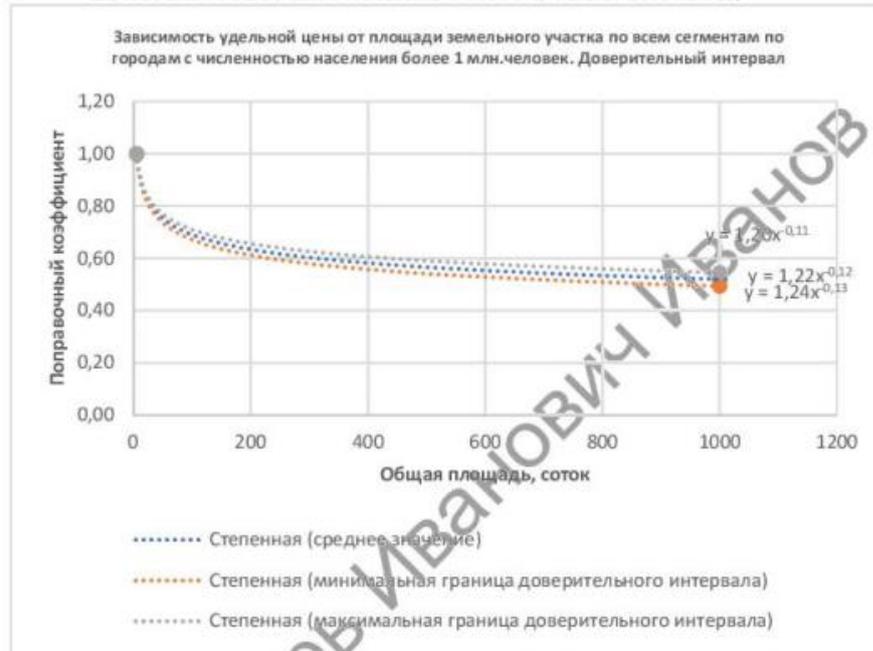
Корректировка на размер участка

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

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

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

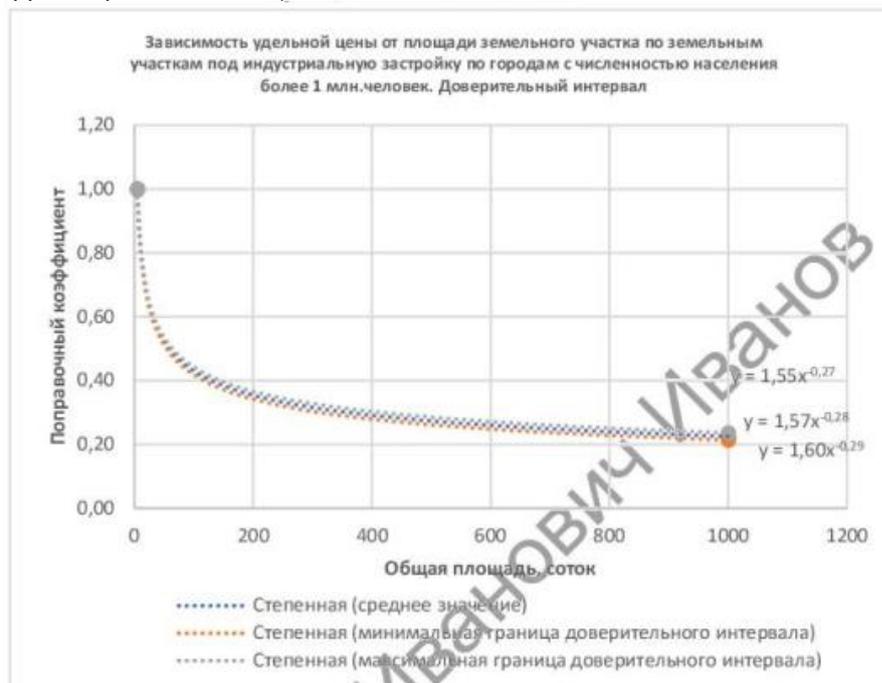
Таблица 21. Корректировка на площадь



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

- корректировка на площадь для земельных участков под индустриальную застройку:

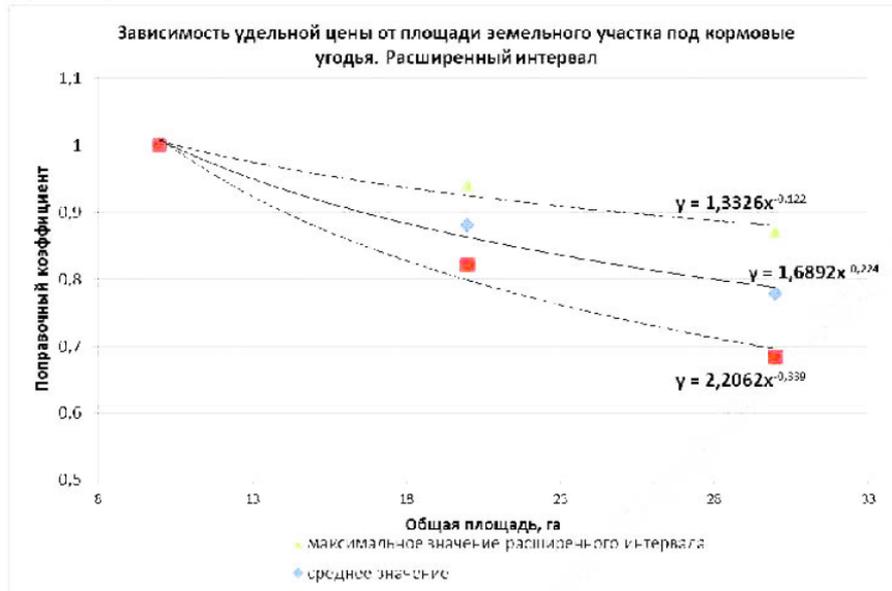
Таблица 22. Корректировка на площадь



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

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

Таблица 23. Корректировка на площадь



$$y = 1,3326 * x^{(-0,122)}$$

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 320,0	4 451,0	400,0	2 313,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,515	0,445	0,594	0,482
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>1,157</b>	<b>0,867</b>	<b>1,068</b>

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	2 000,0	400,0	2 313,0	1 500,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,490	0,594	0,482	0,507
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>0,825</b>	<b>1,017</b>	<b>0,966</b>

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 418,0	400,0	2 313,0	1 500,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,511	0,594	0,482	0,507
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>0,860</b>	<b>1,060</b>	<b>1,008</b>

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 083,0	4 451,0	400,0	2 313,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,527	0,445	0,594	0,482

*Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>1,184</b>	<b>0,887</b>	<b>1,093</b>

*Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.*

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	10 078,0	660,0	2 313,0	570,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,404	0,560	0,482	0,570
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>0,721</b>	<b>0,838</b>	<b>0,709</b>

*Таблица 29. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.*

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	97 300,0	62 300,0	331 849,0	57 300,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,328	0,347	0,283	0,350
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>0,945</b>	<b>1,159</b>	<b>0,937</b>

*Таблица 30. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 261 кв.м.*

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	261,0	50 000,0	4 000,0	5 262,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,331	0,076	0,154	0,143
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>4,355</b>	<b>2,149</b>	<b>2,315</b>

*Таблица 31. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 996 кв.м.*

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	996,0	4 628,0	5 262,0	57 300,0
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,227	0,148	0,143	0,073
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>1,534</b>	<b>1,587</b>	<b>3,110</b>

*Таблица 32. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.*

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

*Корректировка на назначение*

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

*Корректировка на различие в местоположении*

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

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

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 320,0	4 451,0	400,0	2 313,0
Стоимость предложения, руб.		120 000 000	9 300 000	53 200 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		26 960,23	23 250,00	23 000,43
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 960,23	23 250,00	23 000,43
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Коэффициент учитывающий размер участка	0,515	0,445	0,594	0,482
Корректировка на площадь	-	1,157	0,867	1,068
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 042,50	18 121,82	22 083,45
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 042,50	18 121,82	22 083,45
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дорожная, 15Б	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 042,50	18 121,82	22 083,45
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			22 749,3	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 320	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			30 029 076	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>30 029 000</b>	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 000,0	400,0	2 313,0	1 500,0
Стоимость предложения, руб.		9 300 000	53 200 000	28 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		23 250,00	23 000,43	18 666,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		23 250,00	23 000,43	18 666,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Коэффициент учитывающий размер участка	0,490	0,594	0,482	0,507
Корректировка на площадь	-	0,825	1,017	0,966
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 243,94	21 028,91	16 210,77
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 243,94	21 028,91	16 210,77
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 243,94	21 028,91	16 210,77
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			18 161,2	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			2 000	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			36 322 400	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>36 322 000</b>	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 418,0	400,0	2 313,0	1 500,0
Стоимость предложения, руб.		9 300 000	53 200 000	28 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		23 250,00	23 000,43	18 666,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		23 250,00	23 000,43	18 666,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 901,75	20 677,39	16 781,34
Коэффициент учитывающий размер участка	0,511	0,594	0,482	0,507
Корректировка на площадь	-	0,860	1,060	1,008
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 975,51	21 918,03	16 915,59
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 975,51	21 918,03	16 915,59
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 975,51	21 918,03	16 915,59
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			18 936,4	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 418	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			26 851 815	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>26 852 000</b>	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 083,0	4 451,0	400,0	2 313,0
Стоимость предложения, руб.		120 000 000	9 300 000	53 200 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		26 960,23	23 250,00	23 000,43
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 960,23	23 250,00	23 000,43
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 237,25	20 901,75	20 677,39
Коэффициент учитывающий размер участка	0,527	0,445	0,594	0,482
Корректировка на площадь	-	1,184	0,887	1,093
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 696,90	18 539,85	22 600,39
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 696,90	18 539,85	22 600,39
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дорожная, 15Б	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 696,90	18 539,85	22 600,39
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			23 279,0	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 083	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			25 211 157	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>25 211 000</b>	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Рыночная стоимость права собственности на 68/100 долю в праве на земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>17 143 480</b>	

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	10 078,0	660,0	2 313,0	570,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	53 200 000	8 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		16 666,67	23 000,43	14 912,28
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 666,67	23 000,43	14 912,28
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	20 677,39	13 406,14
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	20 677,39	13 406,14
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	20 677,39	13 406,14
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	20 677,39	13 406,14
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	20 677,39	13 406,14
Коэффициент учитывающий размер участка	0,404	0,560	0,482	0,570
Корректировка на площадь	-	0,721	0,838	0,709
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 802,99	17 327,65	9 504,95
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 802,99	17 327,65	9 504,95
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Полевая, 74	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Сабан
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 802,99	17 327,65	9 504,95
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			12 545,2	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			10 078	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			126 430 526	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>126 431 000</b>	

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	97 300,0	62 300,0	331 849,0	57 300,0
Стоимость предложения, руб.		15 505 369	70 000 000	10 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		248,88	210,94	174,52
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		248,88	210,94	174,52
Поправка на уторгование, %		-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		213,04	180,56	149,39
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		213,04	180,56	149,39
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		213,04	180,56	149,39
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		213,04	180,56	149,39
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		213,04	180,56	149,39
Коэффициент учитывающий размер участка	0,328	0,347	0,283	0,350
Корректировка на площадь	-	0,945	1,159	0,937
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		201,32	209,27	139,98
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		201,32	209,27	139,98
Местоположение	РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение	РТ, Лаишевский р-н, Александровское с/п, пос. Нижние Кармачи	РТ, Лаишевский р-н, Чирповское с/п	РТ, Лаишевский р-н, Никольское с/п
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		201,32	209,27	139,98
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			183,5	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			97 300	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			17 854 550	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>17 855 000</b>	

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	261,0	50 000,0	4 000,0	5 262,0
Стоимость предложения, руб.		49 700 000	3 600 000	1 200 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		994,00	900,00	228,05
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		994,00	900,00	228,05
Поправка на уторгование, %		-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		877,70	794,70	201,37
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		877,70	794,70	201,37
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		877,70	794,70	201,37
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		877,70	794,70	201,37
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		877,70	794,70	201,37
Коэффициент учитывающий размер участка	0,331	0,076	0,154	0,143
Корректировка на площадь	-	4,355	2,149	2,315
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 822,38	1 707,81	466,17
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 822,38	1 707,81	466,17
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п,	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п, д.	РТ, Чистопольский р-н, г. Чистополь, ул. Загородная,

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	с.Набережные Моркваши		Калинино	з/у 49 Ж
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 822,38	1 707,81	466,17
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			1 998,8	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			261	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			521 687	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>522 000</b>	

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	996,0	4 628,0	5 262,0	57 300,0
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	1 200 000	7 200 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		540,19	228,05	125,65
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		540,19	228,05	125,65
Поправка на уторгование, %		-11,7%	-11,7%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		476,99	201,37	116,35
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		476,99	201,37	116,35
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		476,99	201,37	116,35
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		476,99	201,37	116,35
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		476,99	201,37	116,35
Коэффициент учитывающий размер участка	0,227	0,148	0,143	0,073
Корректировка на площадь	-	1,534	1,587	3,110
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		731,70	319,57	361,85
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)			
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		731,70	319,57	361,85

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы	РТ, Арский район, г. Арск, ул. Агрономическая, 50/16	РТ, Чистопольский р-н, г. Чистополь, ул. Загородная, з/у 49 Ж	РТ, Никольское с/п, с. Никольское
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		731,70	319,57	361,85
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		471,0		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		996		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		469 116		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>469 000</b>		

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	5 500,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		330 000	380 000	350 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		330,00	380,00	350,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		283,80	326,80	301,00
Поправка на уторгование, %		-12,9%	-12,9%	-12,9%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		247,19	284,64	262,17
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		247,19	284,64	262,17
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		247,19	284,64	262,17
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		247,19	284,64	262,17
Категория земель	Земли рекреационного назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Корректировка		1,70	1,70	1,70
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		420,22	483,89	445,69
Коэффициент учитывающий размер участка	0,434	0,533	0,533	0,533
Корректировка на площадь	-	0,814	0,814	0,814
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		342,06	393,89	362,79
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Надежда-2	РТ, Лаишевский район, Нармонское с/п, СНТ Солнечный № 1, 1018	РТ, Лаишевский р-н, Нармонское с/п, СНТ Солнечный

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	лесничество, квартал 45, выдел 17			
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		342,06	393,89	362,79
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		366,2		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		5 500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		2 014 100		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>2 014 000</b>		

#### 4.11. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенного помещения

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 42. Характеристики Объектов-аналогов для оцениваемого помещения

№ п/п	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Саид-Галеева, 6	187	14 100 000	11 750 000	6 этаж	Готовый бизнес! Три помещения, 58м2, 57м2 и 72м2. На 6ом этаже 7 этажного здания. Три лифта, один из них грузовой, круглосуточная охрана, центр города (ж/д вокзал, ЦУМ), продаю вместе с арендаторами или без них	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187_m_245034071">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187_m_245034071</a>	62 834
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 69	185	18 000 000	15 000 000	Цоколь	Предлагается отличное помещение в цоколе. 1 линия по ул.Вишневского.Отдельный вход. Дизайнерский ремонт. Доступ 24/7. Высота потолков 4.7 м. Окна с выгрузкой с улицы.Большой пешеходный и авто трафик. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Кристина — Брокер по коммерческой недвижимости.«DiGroup — недвижимость и финансы».От собственника. Без комиссии.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_kalinina_185_kv.m_3705150671">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_kalinina_185_kv.m_3705150671</a>	81 081
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 64	40,4	3 487 000	2 905 833	4 этаж	НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!ПРОДАЁТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ 40,4 м.кв. В ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕМ ОФИСНОМ ЦЕНТРЕ. Два кабинета!Помещение с ультрасовременным дизайном и ремонтом!Второй кабинет есть возможность использовать для склада и нескольких рабочих мест.ОБЪЕКТЕ:1 линия;Вход через парк;Высота потолков 3.7 м;Офис с дизайнерским качественным современным ремонтом (• графитовые рейки • неоновые полосы • боковая потолочная подсветка);Мокрые точки в каждом офисе;Отдельная входная группа на 2-4 этажи;Кабинетная нарезка;Охранная сигнализация;Система кондиционирования вентиляции (Мультизональная система вентиляции по всем помещениям этажа);Парковка вокруг здания.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_404_m2_vtsentre_goroda_3815513441">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_404_m2_vtsentre_goroda_3815513441</a>	71 927

#### 4.11.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

##### Объем передаваемых прав на объект

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

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

##### Корректировка на финансовые условия

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

##### Корректировка на условия продажи

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

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 43. Скидка на торг

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

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

##### Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, объект-аналог №1 расположен в цокольном этаже здания, следовательно, для данного аналога применяется корректировка.

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

Таблица 44. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка составляет **1,12**.

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>4</sup>.

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

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

C – относительная стоимость объекта

Корректировка на функциональное назначение

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

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

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1323,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 323,80	187,00	185,00	40,40
Стоимость объекта, руб.		11 750 000	15 000 000	2 905 833
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		62 834	81 081	71 927
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 834	81 081	71 927
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 834	81 081	71 927
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 834	81 081	71 927
Корректировка на уторгование, %		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 802	73 297	65 022
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 802	73 297	65 022
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Саид-Галеева, 6	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 69	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 64
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 802	73 297	65 022
Этаж расположения	2 этаж и выше	6 этаж	Цоколь	4 этаж
Корректировка		1,00	1,12	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 802	82 093	65 022
Расчетный коэффициент	1210,056	1386,200	1387,168	1524,105
Корректировка на различие в общей площади		-13%	-13%	-21%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 418	71 421	51 367
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 418	71 421	51 367
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		57 402		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		1 323,80		
Рыночная стоимость улучшения, без учета НДС, руб.		75 988 768		
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), без учета НДС, руб.</b>		<b>75 989 000</b>		

#### 4.12. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир

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

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

Таблица 46. Характеристика объектов-аналогов для двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Модельная, 8	53,4	5 700 000	5из5	Арт. 60061720 Продается 2 ком квартира на Модельной д 8 , на 5 этаже 5 эт кирпичного дома, 53,4 кв.м., отопление и горячая вода централизованные, сан узел раздельный, есть темнушка, окна пластиковые, квартира теплая, немного требует косметического ремонта, стены ровные , натяжные потолки. Развитая инфраструктура, все в шаговой доступности, магазины, школа, дет.сад, поликлиники детская и взрослая, остановки.Один взрослый собственник, вся сумма в договоре , без долгов и обременения.Любая форма оплаты	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/flat/298874745/">https://kazan.cian.ru/sale/flat/298874745/</a>	106 742
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 52	60,2	6 700 000	6из9	Арт. 60161974 Представляю Вашему вниманию двухкомнатную квартиру в развитом инфраструктурном районе Горки-2. 10 микрорайон.В 2025 году рядом с домом планируется постройка новой ветки метро .Рядом станция метро Проспект Победы, Горки. ул. Ризарда Зорге, ул. Культура Гали, ул. Сафиуллина, ул. Академика Завойского. Школа 62, школа 24, школа 69. Детские сады , магазины ТЦ Мега, ТЦ Южный.Остановка Фучика в шаговой доступности!напротив расположена мечеть Хузейфа и Серафимовская церковь.Акчырлак, ТЦ Эссен и многие другое.Ждем Вас на показ в удобное для Вас время!Помодем продать выгодно Ваше жилье.Одобрим ипотеку под низкие проценты!Подозненная гарантия сделки!Объект проверен юридически !	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/flat/298786725/">https://kazan.cian.ru/sale/flat/298786725/</a>	111 296
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	49,2	5 500 000	2из5	Продается очень уютная 2-комнатная квартира "распашонка" по адресу: 33-й Военный городок, дом 2.Удачная планировка, большие окна на обе стороны, лоджия. Просторный коридор. С/у в кафеле. Дом после капитального ремонта, произведена замена труб.Общая площадь 49,2 кв.м, площадь комнат: 17,2 и 14,3 кв.м. Самый комфортный второй этаж, чистый подъезд.Очень уютный двор с детской площадкой. Рядом озеро с красивым видом, отличное место для прогулок, шашлыков и купания.Один взрослый собственник, документы готовы.Развитая инфраструктура. Рядом магазины, торговый центр KazanMoll, до центра города 7 минут на автомобиле. Здесь Вас ждет счастье!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/flat/294992241/">https://kazan.cian.ru/sale/flat/294992241/</a>	111 789

Таблица 47. Характеристика объектов-аналогов для трехкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А	79,9	8 790 000	5из9	Арт. 56938083 Уютная просторная 3-комнатная квартира.Продаю 3-комнатную квартиру в Приволжском районе. Это идеальное жилье для семьи с детьми!Квартира имеет три просторные комнаты.Один из главных плюсов этой квартиры - это тихие и спокойные соседи. Здесь вы сможете наслаждаться	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/flat/297001078/">https://kazan.cian.ru/sale/flat/297001078/</a>	110 013

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
					покоем и спокойствием, никто не будет мешать вашему отдыху и комфорту. Дом расположен в охраняемом дворе, что обеспечивает вашу безопасность и спокойствие. У вас будет собственное парковочное место, въезд на которое осуществляется через шлагбаум. Подъезд квартиры чистый и ухоженный, сделан хороший ремонт. Отличное расположение дома - в шаговой доступности остановки общественного транспорта (всего в 5 минутах ходьбы), а до ближайшей станции метро можно дойти за 12 минут. Рядом с домом находится школа 10 с углубленным изучением татарского языка, гимназия 40, детские сады (есть прямо в доме), Казанский автотранспортный техникум, поликлиника 18 и МКДЦ. Если вы любите активный отдых на свежем воздухе, то вам понравится, что рядом находятся парк Карбышева, сквер с фонтаном и красивый парк Комсомолец. Не упустите возможность стать счастливыми обладателями этой уютной и просторной квартиры! Свяжитесь со мной для дополнительной информации и организации просмотра. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект. Покажем квартиру в удобное для вас время, звоните сейчас! Ипотека от 6%. Со мной содействие в получении положительного ипотечного решения от ведущих банков-партнеров с пониженной % ставкой ипотека для иностранцев рассмотрение ипотеки от 3-х часов полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки безопасность и прозрачность покупка недвижимости с использованием материнского капитала покупка недвижимости с использованием херсонских сертификатов от 2,5% в ипотеку Trade In и бесплатный обмен на новостройку подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб.		
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20	65,1	6 800 000	биз9	Продается трехкомнатная квартира под ремонт площадью 65,1м на 6 этаже в Советском районе на улице Ак.Завойского, д.20. В квартире три комнаты площадью: 10,4м, 12,3 м, 16,1 м, две лоджии: 6,8м, 3,3м, отдельный санузел, две кладовые комнаты. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности есть все, что необходимо для комфортной жизни с детьми: 3 детских сада, две школы, гимназия, сквер Дубовый кордон, магазины, аптеки, поликлиника, детская больница, остановки общественного транспорта. Звоните!. Номер в базе: 10755938.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/flat/299797368/">https://kazan.cian.ru/sale/flat/299797368/</a>	104 455
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72	65,2	7 400 000	4из9	Арт. 54953928 Продается трехкомнатная квартира Юлиуса Фучика 72. Квартира в хорошем состоянии, светлая и уютная. Пластиковые окна, хорошая входная дверь, Балкон и лоджия застеклены, с видом на ул Фучика и во двор. Квартира не требует вложений, заезжай и живи. Тамбур на 2 квартиры. Хорошие соседи. Имеется кладовка на этаже. Район с развитой инфраструктурой, магазины, банки, аптеки, поликлиника, детский сад 106 во дворе дома, школа 69 рядом с домом. Очень удобное место для проживания семьи с детьми. В 2025 году в 50 метрах от дома откроется станция "Академическая" второй ветки метро. Полное юридическое сопровождение, квартира без обременений. Документы к сделке готовы. Звоните.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/flat/298985565/">https://kazan.cian.ru/sale/flat/298985565/</a>	113 497

#### 4.12.1. Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

##### Условия продажи:

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

##### Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

##### Поправка на уторговывание:

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

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

Скидка на торг составляет **-7%**.

##### Местоположение:

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

##### Поправка на этаж расположения объекта оценки:

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

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

Корректировка на этаж применялась согласно данной таблице.

Поправка на уровень отделки:

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

Приведение цены по площади:

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

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

Корректировка на площадь применялась согласно данной таблице.

Веса аналогов

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

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

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

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 48. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
<b>1</b>	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 10	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Модельная, 8		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 52		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	54,1	53,4		60,2		49,2	
1.3	Этажность дома	10	5		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	5		6		2	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>5 700 000</b>		<b>6 700 000</b>		<b>5 500 000</b>	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>106 742</b>		<b>111 296</b>		<b>111 789</b>	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
<b>2</b>	<b>Корректировки цен продажи</b>							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		106 742		111 296		111 789	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-7,0%	Да	-7,0%	Да	-7,0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.6	Этаж	3	5	6%	6	0%	2	0%
	Скорректированная цена		105 226		103 505		103 964	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		105 226		103 505		103 964	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	53,4	1,00	60,2	1,00	49,2	0,95
	Скорректированная цена		105 226		103 505		98 766	
<b>3</b>	Удельный вес аналога			30,00%		40,00%		30,00%
<b>3.1</b>	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом</b>				<b>102 600</b>			

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
	округления, руб.				
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		5 551 000		

Таблица 49. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>								
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 14	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Модельная, 8		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 52		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	54,1	53,4	60,2	49,2			
1.3	Этажность дома	10	5	9	5			
1.4	Этаж расположения квартиры	4	5	6	2			
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54			
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>5 700 000</b>	<b>6 700 000</b>	<b>5 500 000</b>			
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>106 742</b>	<b>111 296</b>	<b>111 789</b>			
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное			
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные			
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные			
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая			
<b>2 Корректировки цен продажи</b>								
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		106 742		111 296		111 789	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-7,0%	Да	-7,0%	Да	-7,0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.6	Этаж	4	5	6%	6	0%	2	0%
	Скорректированная цена		105 226		103 505		103 964	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		105 226		103 505		103 964	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	53,4	1,00	60,2	1,00	49,2	0,95
	Скорректированная цена		105 226		103 505		98 766	
3	Удельный вес аналога		30,00%		40,00%		30,00%	
3.1	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.</b>		<b>102 600</b>					
3.2	<b>Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.</b>		<b>5 551 000</b>					

Таблица 50. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 53,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
<b>1</b>	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 50	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Модельная, 8		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 52		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	53,4	53,4		60,2		49,2	
1.3	Этажность дома	10	5		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	5		6		2	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>5 700 000</b>		<b>6 700 000</b>		<b>5 500 000</b>	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>106 742</b>		<b>111 296</b>		<b>111 789</b>	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
<b>2</b>	<b>Корректировки цен продажи</b>							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
	Скорректированная цена		106 742		111 296		111 789	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да		Да		Да	
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа		Чистая продажа	
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	
	Скорректированная цена		99 270		103 505		103 964	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.6	Этаж	3	5	6%	6	0%	2	0%
	Скорректированная цена		105 226		103 505		103 964	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		105 226		103 505		103 964	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	53,4	53,4	1,00	60,2	1,00	49,2	0,95
	Скорректированная цена		105 226		103 505		98 766	
3	Удельный вес аналога		30,00%		40,00%		30,00%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.		102 600					
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		5 479 000					

Таблица 51. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 8	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	70,9	79,9		65,1		65,2	
1.3	Этажность дома	10	9		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	5		6		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	8 790 000		6 800 000		7 400 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	110 013		104 455		113 497	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	<b>Корректировки цен продажи</b>							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
	Скорректированная цена		110 013		104 455		113 497	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да		Да		Да	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа		Чистая продажа	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью,	Жилой дом находится в районе с средней		Жилой дом находится в районе с средней		Жилой дом находится в районе с средней	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
			транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.6	Этаж	3	5	0%	6	0%	4	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее		Эконом/Среднее		Эконом/Среднее	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,9	79,9	1,00	65,1	1,00	65,2	1,00
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.</b>		<b>101 659</b>					
3.2	<b>Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.</b>		<b>7 208 000</b>					

Таблица 52. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 11	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72	
	Источник		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>	
1.2	Общая площадь	69,4	79,9		65,1		65,2	
1.3	Этажность дома	10	9		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	5		6		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>8 790 000</b>		<b>6 800 000</b>		<b>7 400 000</b>	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>110 013</b>		<b>104 455</b>		<b>113 497</b>	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	<b>Корректировки цен продажи</b>							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
	Скорректированная цена		110 013		104 455		113 497	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-7,0%	Да	-7,0%	Да	-7,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа		Чистая продажа	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.6	Этаж	3	5	0%	6	0%	4	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,4	79,9	1,00	65,1	1,00	65,2	1,00
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.</b>		<b>101 659</b>					
3.2	<b>Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.</b>		<b>7 055 000</b>					

Таблица 53. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 67,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
1	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>				
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 15	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72
	Источник		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>
1.2	Общая площадь	67,9	79,9	65,1	65,2
1.3	Этажность дома	10	9	9	9
1.4	Этаж расположения квартиры	4	5	6	4
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>8 790 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>7 400 000</b>
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>110 013</b>	<b>104 455</b>	<b>113 497</b>
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
2	<b>Корректировки цен продажи</b>				

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		110 013		104 455		113 497	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-7,0%	Да	-7,0%	Да	-7,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.6	Этаж	4	5	0%	6	0%	4	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	67,9	79,9	1,00	65,1	1,00	65,2	1,00
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.</b>		<b>101 659</b>					
3.2	<b>Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.</b>		<b>6 903 000</b>					

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 54. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,7 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
<b>1</b>	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 23	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	69,7	79,9		65,1		65,2	
1.3	Этажность дома	10	9		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	6	5		6		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>8 790 000</b>		<b>6 800 000</b>		<b>7 400 000</b>	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>110 013</b>		<b>104 455</b>		<b>113 497</b>	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
<b>2</b>	<b>Корректировки цен продажи</b>							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		110 013		104 455		113 497	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-7,0%	Да	-7,0%	Да	-7,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.6	Этаж	6	5	0%	6	0%	4	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,7	79,9	1,00	65,1	1,00	65,2	1,00
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
<b>3</b>	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
<b>3.1</b>	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом</b>		<b>101 659</b>					

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
	округления, руб.				
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.		7 086 000		

Таблица 55. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 68,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 32	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	68,4	79,9		65,1		65,2	
1.3	Этажность дома	10	9		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	9	5		6		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	8 790 000		6 800 000		7 400 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	110 013		104 455		113 497	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	<b>Корректировки цен продажи</b>							
2.1	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
	Скорректированная цена		110 013		104 455		113 497	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да		Да		Да	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа		Чистая продажа	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.6	Этаж	9	5		6		4	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.7	Уровень отделки квартиры/Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее		Эконом/Среднее		Эконом/Среднее	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	68,4	79,9	1,00	65,1	1,00	65,2	1,00
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.</b>		<b>101 659</b>					
3.2	<b>Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.</b>		<b>6 953 000</b>					

Таблица 56. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,2 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
<b>1</b>								
<b>Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи</b>								
1.1	Адрес	<i>РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 47</i>	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 58А		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 20		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 72	
	Источник		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>		<a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a>	
1.2	Общая площадь	70,2	79,9		65,1		65,2	
1.3	Этажность дома	10	9		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	2	5		6		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	<b>8 790 000</b>		<b>6 800 000</b>		<b>7 400 000</b>	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	<b>110 013</b>		<b>104 455</b>		<b>113 497</b>	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
<b>2</b>								
<b>Корректировки цен продажи</b>								
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		110 013		104 455		113 497	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-7,0%	Да	-7,0%	Да	-7,0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.6	Этаж	2	5	0%	6	0%	4	0%
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее		Эконом/Среднее		Эконом/Среднее	
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,2	79,9	1,00	65,1	1,00	65,2	1,00
	Скорректированная цена		102 312		97 143		105 552	
<b>3</b>	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
<b>3.1</b>	<b>Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.</b>		<b>101 659</b>					
<b>3.2</b>	<b>Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.</b>		<b>7 136 000</b>					

### 4.13. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 03 апреля 2024 г.:

Таблица 57. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	17 855 000	НДС не облагается	17 855 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	522 000	НДС не облагается	522 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	469 000	НДС не облагается	469 000
4	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	75 989 000	15 197 800	91 186 800
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	30 029 000	НДС не облагается	30 029 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	17 143 480	НДС не облагается	17 143 480
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	36 322 000	НДС не облагается	36 322 000
8	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	26 852 000	НДС не облагается	26 852 000
9	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	126 431 000	НДС не облагается	126 431 000
10	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 208 000	НДС не облагается	7 208 000

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
11	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 551 000	НДС не облагается	5 551 000
12	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 055 000	НДС не облагается	7 055 000
13	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 551 000	НДС не облагается	5 551 000
14	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 903 000	НДС не облагается	6 903 000
15	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 086 000	НДС не облагается	7 086 000
16	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 953 000	НДС не облагается	6 953 000
17	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 136 000	НДС не облагается	7 136 000
18	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 479 000	НДС не облагается	5 479 000
19	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	2 014 000	402 800	2 416 800

#### 4.14. Затратный подход

##### 4.14.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему

выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

$PC$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$  – физический износ;

$Y_{функц}$  – функциональное устаревание;

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

#### **4.14.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа**

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

*Метод сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительного-монтажных работ

и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

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

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

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

#### **4.14.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников**

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

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

*Метод удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочников «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», «Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

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

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

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

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

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

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

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup> или здание в целом.

Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере  $P_{спр}$  от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др;
- л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

#### **Последовательность оценки**

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

#### **Подбор объекта-аналога**

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 58. Описание зданий-аналогов

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

### **Внесение корректировок**

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

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

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

- Водоснабжение (-144,35 руб.);

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

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

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

- Водоснабжение (-17,2 руб.);

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

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

#### Поправка на различие в конструктивных элементах ( $C_o$ )

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

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

где:

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

$\phi_o$  и  $\phi_c$  - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ )

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

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

$C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./м<sup>3</sup>;

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ( $\Delta C_{oc}$ )

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 59. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 60. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

Поправка на разницу в объеме ( $V, м^3$ ) или площади ( $S, м^2$ ) между оцениваемым зданием ( $V_0, S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{ср}, S_{ср}$ ) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 61. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	$K_0$	$S_0/S_{ср}$	$K_0$
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 -0,10	1,22	0,49 -0,25	1,2
0,49 -0,30	1,2	0,86 -0,50	1,1
0,71 -0,50	1,16	0,85- 1,15	1
0,70- 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 -2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86	-	-

Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 62. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{П_о}{П_{ср}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

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

*Таблица 63. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника*

Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	104,157	Январь 2020 года	125,33	Январь 2021 года	128,803
Дата оценки	157,08	Дата оценки	157,08	Дата оценки	157,08
<b>Индекс Январь 2014 г. к дате оценки</b>	<b>1,508</b>	<b>Индекс Январь 2020 г. к дате оценки</b>	<b>1,253</b>	<b>Индекс Январь 2021 г. к дате оценки</b>	<b>1,220</b>

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 64. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	0,86	1	1	0,973	1	1	1,253	1	1	1,048
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	0,93	1	1	0,973	1	1	1,253	1	1	1,134
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1,24	1	1	0,945	1	1	1,220	1	1	1,430
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	0,86	1	1	0,907	1	1	1,253	1	1	0,977
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1,24	1	1	0,945	1	1	1,220	1	1	1,430
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	0,93	1	1	0,945	1	1	1,253	1	1	1,101
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	1	1	1	0,924	1	1	1,253	1	1	1,158
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	1,25	1	1	0,928	1	1	1,253	1	1	1,453
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	1	1	1	0,945	1	1	1,253	1	1	1,184

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м.	1,22	1	1	0,928	1	1	1,253	1	1	1,419
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	1,1	1	1	0,849	1	1	1,253	1	1	1,170
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	1,2	1	1	0,907	1	1	1,253	1	1	1,364
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	1,1	1	1	0,907	1	1	1,253	1	1	1,250
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	1,1	1	1	0,928	1	1	1,253	1	1	1,279
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	1	1	1	0,907	1	1	1,508	1	1	1,368
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	0,93	1	1	0,907	1	1	1,253	1	1	1,057
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	1	1	1	0,928	1	1	1,508	1	1	1,399
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	0,86	1	1	0,945	1	1	1,508	1	1	1,226
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	0,95	1	1	0,907	1	1	1,253	1	1	1,080
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	0,86	1	1	0,928	1	1	1,253	1	1	1,000

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

$C_{В/З}$  – стоимость замещения здания без учета износа;

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

$S_{DC}$  – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м<sup>3</sup> здания;

$K$  – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Таблица 65. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	520,70	м2	8515	0,00	1,048	8 923,72	4 646 581
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А	349,50	м2	9695	0,00	1,134	10 994,13	3 842 448
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	387,00	м3	3007,5	-144,35	1,430	4 094,30	1 584 494
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	2 670,00	м2	6550	0,00	0,977	6 399,35	17 086 265
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит. О	471,00	м3	3007,5	-254,80	1,430	3 936,36	1 854 026
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	1 107,60	м2	10594	0,00	1,101	11 663,99	12 919 035
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	2 975,00	м3	2442,5	-73,26	1,158	2 743,58	8 162 151
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	165,00	м2	12743	0,00	1,453	18 515,58	3 055 071
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	4 662,00	м3	1 940,10	-215,97	1,184	2 041,37	9 516 867
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	26 047,00	м3	12971	0,00	1,419	18 405,85	479 417 175
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	167,60	м2	42115	0,00	1,170	49 274,55	8 258 415

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	27,10	м2	12953	-17,20	1,364	17 644,43	478 164
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	89,40	м2	12953	0,00	1,250	16 191,25	1 447 498
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	198,60	м2	42115	0,00	1,279	53 865,09	10 697 607
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	62,10	м2	12332	0,00	1,368	16 870,18	1 047 638
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	246,10	м2	12953	0,00	1,057	13 691,32	3 369 434
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	946,00	м3	6465	0,00	1,399	9 044,54	8 556 135
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	129,00	м3	5281	0,00	1,226	6 474,51	835 212
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	132,10	м2	12953	0,00	1,080	13 989,24	1 847 979
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	41 361,00	м3	9013	0,00	1,000	9 013,00	372 786 693

#### 4.14.4. Расчет всех видов износа и устаревания

##### **Физический износ**

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

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

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

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

*Метод срока жизни* основан на показателях эффективного возраста<sup>5</sup> и срока экономической жизни<sup>6</sup> объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ<sub>i</sub> – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d<sub>i</sub> – 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:

<sup>5</sup> *Эффективный возраст* – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

<sup>6</sup> *Срок экономической жизни* – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

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

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

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

*Таблица 66. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>7</sup>*

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

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

*Таблица 67. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом*

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

<sup>7</sup> Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

### **Функциональное устаревание**

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

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

### **Экономическое (внешнее) устаревание**

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

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

Экономический износ составляет 0%

**Расчет накопленного износа**

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

$I_{\Sigma}$  - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

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

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

Таблица 68 Расчет физического износа

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

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

#### 4.15. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 69 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	4 646 581	97%	149 000
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	3 842 448	94%	238 000
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1 584 494	86%	222 000
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	17 086 265	95%	923 000
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1 854 026	82%	341 000
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	12 919 035	96%	543 000
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	8 162 151	94%	465 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	3 055 071	77%	697 000
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	9 516 867	92%	780 000
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м	479 417 175	19%	386 410 000
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	8 258 415	33%	5 533 000
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	478 164	42%	277 000
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	1 447 498	42%	840 000
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	10 697 607	33%	7 167 000
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	1 047 638	54%	482 000
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	3 369 434	38%	2 089 000
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	8 556 135	21%	6 759 000
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	835 212	26%	618 000
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	1 847 979	22%	1 441 000
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 –этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	372 786 693	26%	275 862 000

## 5. Итоговое заключение

### 5.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

*Таблица 70. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете*

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

*Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

## 5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой комплекс имущества, по состоянию на 03 апреля 2024 г., составляет:

Таблица 71. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	149 000	29 800	178 800
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	238 000	47 600	285 600
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	222 000	44 400	266 400
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	923 000	184 600	1 107 600
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	341 000	68 200	409 200
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	543 000	108 600	651 600
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	465 000	93 000	558 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	697 000	139 400	836 400
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	780 000	156 000	936 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	17 855 000	НДС не облагается	17 855 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	522 000	НДС не облагается	522 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	469 000	НДС не облагается	469 000

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	75 989 000	15 197 800	91 186 800
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	386 410 000	77 282 000	463 692 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	30 029 000	НДС не облагается	30 029 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	17 143 480	НДС не облагается	17 143 480
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	275 862 000	55 172 400	331 034 400
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	36 322 000	НДС не облагается	36 322 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	26 852 000	НДС не облагается	26 852 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	126 431 000	НДС не облагается	126 431 000
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 533 000	1 106 600	6 639 600
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	277 000	НДС не облагается	277 000
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	840 000	168 000	1 008 000
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	7 167 000	1 433 400	8 600 400
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	482 000	96 400	578 400

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	2 089 000	417 800	2 506 800
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 759 000	1 351 800	8 110 800
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	618 000	123 600	741 600
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 441 000	НДС не облагается	1 441 000
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 208 000	НДС не облагается	7 208 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 551 000	НДС не облагается	5 551 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 055 000	НДС не облагается	7 055 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 551 000	НДС не облагается	5 551 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 903 000	НДС не облагается	6 903 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 086 000	НДС не облагается	7 086 000
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 953 000	НДС не облагается	6 953 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	7 136 000	НДС не облагается	7 136 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 479 000	НДС не облагается	5 479 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	2 014 000	402 800	2 416 800
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 084 384 480</b>	<b>153 624 200</b>	<b>1 238 008 680</b>

**1 084 384 480 рублей (без НДС)**

**(Один миллиард восемьдесят четыре миллиона триста восемьдесят четыре тысячи четыреста восемьдесят) руб.**

ИЛИ:

**1 238 008 680 рублей (с НДС)**

**(Один миллиард двести тридцать восемь миллионов восемь тысяч шестьсот восемьдесят) руб.**

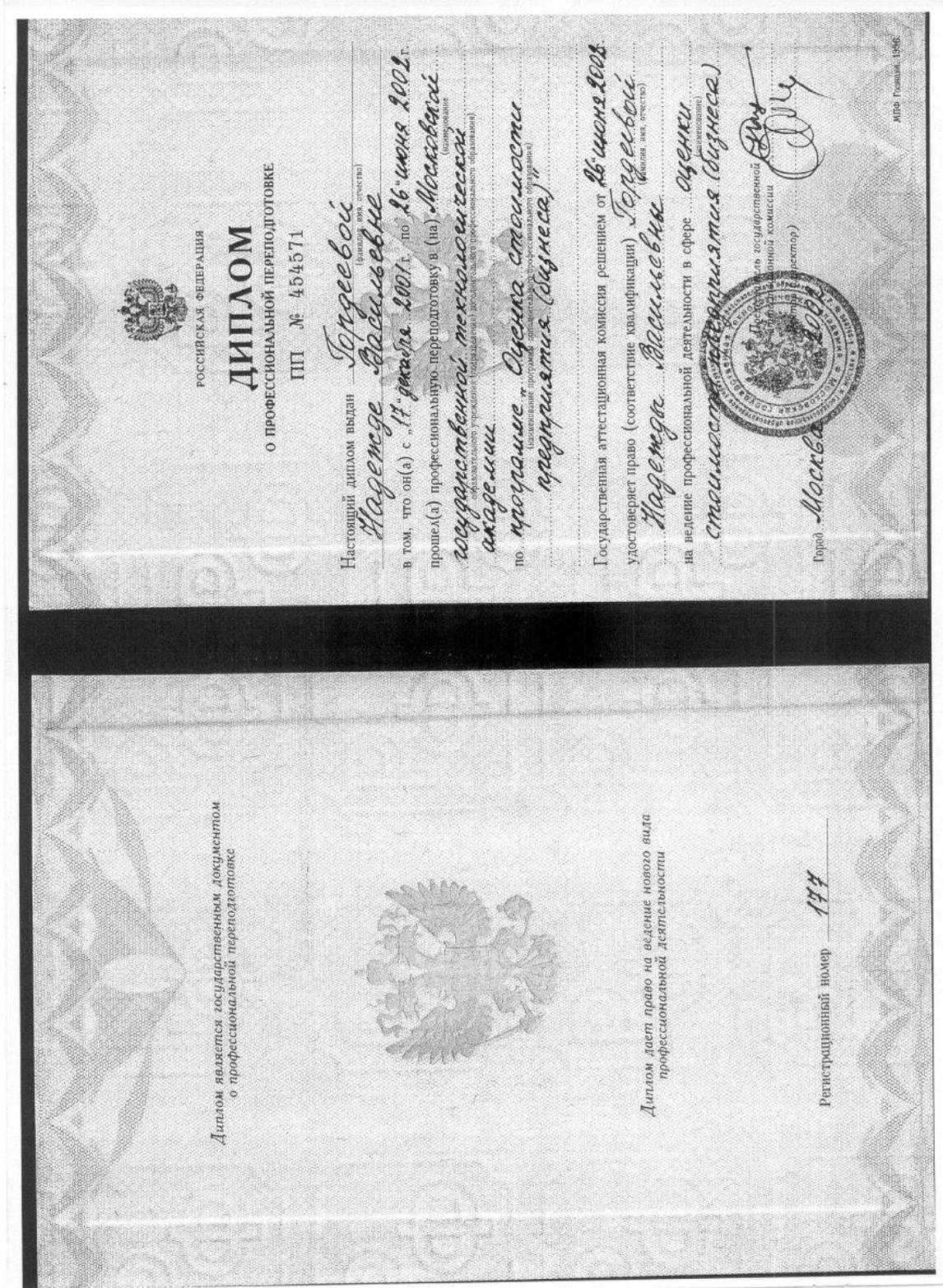
Оценщик:

**Н. В. Гордеева**



## 6. Приложения

### 6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой Надежде Васильевне (Фамилия (имя, отчество)) в том, что он(а) с "01" марта 2024 г. по "15" апреля 2024 г. повышал(а) свою квалификацию в (на Муниципальной государственной университетской библиотеке и учебно-научно-образовательного учреждения (наименование образовательного учреждения)) по программе: "Специальная образовательная программа дополнительного образования (наименование программы дополнительного образования)" в объеме 204 часов (количество часов).

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная дисциплина</u>	<u>78</u>	
<u>2. Дисциплина по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>Дисциплина по выбору</u>		<u>Отлично</u>
<u>всего</u>		

Прошел(а) стажировку в МБУ (наименование предприятия).

выполнил(а) КСДМ (наименование темы)

Город Москва 2024 г.



Министерство образования и науки Российской Федерации  
 Федеральное государственное учреждение  
 "Федеральный центр тестирования"  
 директор Иванов И.И.

Место: Москва, 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2462







Выписка № 47738  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за

регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению "Оценка бизнеса", №023326-2 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №023325-1 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2.2005В404298  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Гордеева Надежда Васильевна	
Дата рождения	18/04/1980	
Место рождения	г.р. Самарканд	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиям) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
	Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
	При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленном срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	Приложение: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	





## 6.2. Объявления СМИ

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 18 м (Неутепленный)											Этажность: 1, Разной высоты		КС-11				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ - Бетонные						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC4.01.000.0001											Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м	*509	*144	Econom	РУБ. на 1 м2	9 695	
ruC4.01.000.0002											Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м	*1017	*216	Econom	РУБ. на 1 м2	9 756	
ruC4.01.000.0003											Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м	*1590	*270	Econom	РУБ. на 1 м2	11 181	
ruC4.01.000.0004											Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м	*1809	*288	Econom	РУБ. на 1 м2	11 822	
ruC4.01.000.0005											Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м	*2042	*306	Econom	РУБ. на 1 м2	13 268	
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
860,37 8,87%	2460,50 25,38%	5057,09 52,16%						1262,76 13,02%					54,28 0,56%			9695,00 100,00%	
661,83 6,78%	2839,49 29,11%	4937,70 50,61%						1262,70 12,94%					54,28 0,56%			9756,00 100,00%	
582,4 5,21%	3340,5 29,88%	5941,1 53,14%						1262,8 11,29%					54,3 0,49%			11181,0 100,00%	
562,6 4,76%	3797,6 32,12%	6144,8 51,98%						1262,8 10,68%					54,3 0,46%			11822,0 100,00%	
545,0 4,11%	4420,0 33,31%	6986,0 52,65%						1262,7 9,52%					54,3 0,41%			13268,0 100,00%	

СКЛАДСКОЙ КОРПУС											Высота, м: 5.85		КС-3									
<b>ОПИСАНИЕ:</b> По типовому проекту 180 2 - 3 пролета											ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость стальных конструкций - 3.00 % / стоимость лестницы - 1.00 % ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление - 0.38%, вентиляция - 1.12%											
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
ruC3.08.000.0045													Econom	РУБ. на 10 м3	24 425							
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
1702,4 6,97%		9511,4 38,94%	259,0 1,06%	2923,7 11,97%	2923,7 11,97%		740,0 3,03%	2923,7 11,97%	740,0 3,03%	1221,2 5,00%		366,3 1,50%	366,3 1,50%	747,4 3,06%		24425,0 100,00%						

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

СКЛАД ХРАНЕНИЯ ЗАТАРЕННОГО САХАРА - ПЕСКА											Высота, м: 5.85		КС-2				
<b>ОПИСАНИЕ:</b> 1 пролет					СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные												
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC3.08.000.0055													Econom	РУБ. на 10 м3	19 401		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1537,3		4649,3	402,7	4063,1	2525,9		585,6	3477,6	1171,2	402,7			585,8			19401,0	
7,92%		23,96%	2,08%	20,94%	13,02%		3,02%	17,92%	6,04%	2,08%			3,02%			100,00%	

КОРПУСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ МЕБЕЛИ											Этажность: 1, Высота, м: 7.75		КС-2				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные					ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.03.000.0094											30000		Econom	РУБ. на 10 м3	30 075		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1203,4		3610,2	901,2	7820,1	2706,3		3308,0	3308,0	1203,4	1203,4		1923,8	1443,5	1203,4	240,1		30075,0
4,00%		12,00%	3,00%	26,00%	9,00%		11,00%	11,00%	4,00%	4,00%		6,40%	4,80%	4,00%	0,80%		100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2, Высота, м: 4.4		КС-1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruO3.03.000.0006											до 10000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 013		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
812,52		1621,04	269,51	901,05	361,98		901,05	719,61	719,61	812,52	1055,31	317,73	185,38	216,50	119,19		9013,00
9,01%		17,99%	2,99%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,01%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%		100,00%

Укрупненные показатели стоимости

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2020

ТОРГОВО - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Этажность: от 4 до 6, Высота, м: до 5.5		КС-1					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц											ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.11.000.0050	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	20 745			
ruO3.11.000.0051	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	РУБ. на 1 м3	16 773			
ruO3.11.000.0052	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	РУБ. на 1 м3	12 971			
ruO3.11.000.0053	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Econom	РУБ. на 1 м3	9 018			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0050	1321,6 6,37%	353,8 1,71%	1314,3 6,34%	599,9 2,89%	893,8 4,31%	3476,7 16,76%		944,8 4,55%	1320,7 6,37%	2478,6 11,95%	584,9 2,82%	1101,3 5,31%	2165,6 10,44%	406,3 1,96%	3109,0 14,99%	85,4 0,41%	588,5 2,84%	20745,0 100,00%
ruO3.11.000.0051	1321,6 7,88%	353,8 2,11%	1314,3 7,84%	359,9 2,15%	893,8 5,33%	1738,2 10,36%		629,9 3,76%	825,4 4,92%	1858,9 11,08%	584,9 3,49%	1027,8 6,13%	2165,6 12,91%	348,3 2,08%	2776,8 16,56%	53,3 0,32%	520,6 3,10%	16773,0 100,00%
ruO3.11.000.0052	1321,6 10,19%	353,8 2,73%	1314,3 10,13%	299,9 2,31%	893,8 6,89%	869,1 6,70%		314,9 2,43%	660,3 5,09%	1239,3 9,55%	584,9 4,51%	734,2 5,66%	1443,7 11,13%	232,2 1,79%	2221,5 17,13%	34,9 0,27%	452,7 3,49%	12971,0 100,00%
ruO3.11.000.0053	1179,99 13,08%	315,90 3,50%	876,18 9,72%	239,95 2,66%	744,80 8,26%	579,38 6,42%		125,96 1,40%	440,22 4,88%	708,15 7,85%	389,92 4,32%	489,44 5,43%	982,47 10,67%	154,79 1,72%	1481,17 16,42%	27,89 0,31%	301,79 3,35%	9018,00 100,00%

Садовый дом, мансардный по типовому проекту 181 - 115 - 214.89 (без подвала)											Этажность: 1.5, Высота, м: 2.5		КС-7					
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Количество квартир: 1 в том числе по типам 4к., 1 шт Средняя общая площадь, м2: 79.00 Средняя площадь кухни, м2: 6.37 Площадь балконов и лоджий, м2: 19.46											СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Брусовые / деревянные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ - Окна - деревянные. Двери - щитовые ПОЛЫ - Деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая							
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / каркасно - обшивные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖЗ.04.001.2076											257	105	Minimum	РУБ. на 1 м2	12 953			
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.04.001.2076	1282,9 9,90%		2581,9 19,93%	286,6 2,21%	2173,0 16,78%	1972,4 15,23%	308,0 2,38%	1842,4 14,22%	1282,9 9,90%	904,2 6,98%	294,1 2,27%		17,2 0,13%	7,4 0,06%				12953,0 100,00%

:строительства

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Жилой дом, индивидуальный с мансардой (без подвала)											Этажность: 1.5, Высота, м: 2.7			КС-1			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные											ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Облицовка лицевым кирпичом						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruЖ3.02.002.0620											от 815 до 945	от 301 до 350	*De Luxe	РУБ. на 1 м2	62 755		
ruЖ3.02.002.0621											от 815 до 945	от 301 до 350	*Premium	РУБ. на 1 м2	42 115		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
3797,3 6,05%		7804,0 12,44%	4268,6 6,80%	11732,2 18,70%	1396,7 2,23%	1894,3 3,02%	6520,8 10,39%	2908,6 4,63%	8867,2 14,13%		5071,7 8,08%	2278,4 3,63%	5220,1 8,32%	995,1 1,59%		62755,0 100,00%	
2548,3 6,05%		5237,3 12,44%	2864,7 6,80%	7873,7 18,70%	937,3 2,23%	1271,2 3,02%	4376,1 10,39%	1952,0 4,63%	5950,8 14,13%		3403,6 8,08%	1529,0 3,63%	3503,2 8,32%	667,8 1,59%		42115,0 100,00%	

Жилые дома  
Укрупненные показатели стоимости

### СКЛАДЫ ОРУДИЙ ЛОВА И СЕТЕМАТЕРИАЛОВ

СКЛАД ОРУДИЙ ЛОВА И СЕТЕМАТЕРИАЛОВ											Этажность: 4			КС-1			
<b>ОПИСАНИЕ:</b> С пристройкой											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / четыре слоя рулонная -> а - теплоизоляция кровли - керамзит				ПОЛЫ - Керамические / бетонные, дощатые		
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные сваи КАРКАС - Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruA3.04.023.0294												1800	Есопот	РУБ. на 1 м2	12 743		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2931,6 23,01%	2293,6 18,00%	1911,3 15,00%	127,4 1,00%	2548,4 20,00%	382,3 3,00%		892,0 7,00%	764,5 6,00%	382,3 3,00%	254,8 2,00%			254,8 2,00%			12743,0 100,00%	

СКЛАД ОРУДИЙ ЛОВА											Этажность: 1			КС-2			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый КАРКАС - Деревянный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / бетонные блоки											КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы ПОЛЫ - Глинобитные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruA3.04.023.0297												*300	Есопот	РУБ. на 1 м2	11 642		
ruA3.04.023.0298												*500	Есопот	РУБ. на 1 м2	10 594		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1746,2 15,00%	436,6 3,75%	2473,8 21,25%	116,4 1,00%		3376,7 29,00%		814,9 7,00%	698,5 6,00%	814,9 7,00%	931,3 8,00%			232,8 2,00%			11642,0 100,00%	
1480,1 13,97%	397,5 3,75%	2252,3 21,26%	105,3 0,99%		3387,5 31,98%		742,8 7,01%	532,2 5,02%	637,5 6,02%	848,2 8,01%			210,6 1,99%			10594,0 100,00%	

Здания и сооружения агропромышл

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЖИЛЫЕ ДОМА 2014

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2014

ВЕРАНДЫ ОСТЕКЛЕННЫЕ											Этажность: 2	КС-7						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ — Окна — одинарные переплеты створные / окрашены масляной краской. Двери — филанчатые полотна / окрашены масляной краской Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											ПОЛЫ — Деревянные окрашенные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска ПРОЧЕЕ — Крыльца деревянные с боковым ограждением. Отмостка из цементного раствора по щебню ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка проводом на роликах / навесной патрон / выключатель ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляной окраска стен по дереву							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
Ж4.05.000.0092	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из бревен диаметром до 200 мм												Econom	руб на 1 м²	12 332			
Ж4.05.000.0093	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-обшивные с двусторонней обшивкой и без утеплителя												Econom	руб на 1 м²	7 731			
Ж4.05.000.0094	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-обшивные с односторонней обшивкой												Econom	руб на 1 м²	6 626			
Ж4.05.000.0092	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
	986,6 8,00%		3083,0 25,00%		1233,2 10,00%	863,3 7,00%		2836,4 23,00%	1603,2 13,00%	1356,5 11,00%	246,6 2,00%			123,3 1,00%				12332,2 100,00%
Ж4.05.000.0093	850,37 11,00%		1314,20 17,00%		927,67 12,00%	695,75 9,00%		1932,64 25,00%	1159,58 15,00%	541,14 7,00%	231,92 3,00%			77,31 1,00%				7730,60 100,00%

521

СКЛАД СЕТЕМАТЕРИАЛОВ ДЕРЕВЯННЫЙ											Этажность: 1, Высота, м: 5.85	КС-7						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Глинобитные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.18.000.0098											*150		Econom	РУБ. на 1 м2	8 159			
ruC3.18.000.0099											*300		Econom	РУБ. на 1 м2	6 698			
ruC3.18.000.0100											*450		Econom	РУБ. на 1 м2	6 550			
ruC3.18.000.0098	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
	1059,61 12,99%		2775,20 34,01%	82,30 1,01%		1306,52 16,01%		1059,61 12,99%	1306,52 16,01%	82,30 1,01%	243,47 2,98%				243,47 2,98%			8159,00 100,00%
ruC3.18.000.0099	936,17 13,98%		2140,63 31,96%	68,58 1,02%		1004,75 15,00%		871,01 13,00%	1203,66 17,97%	68,58 1,02%	202,31 3,02%				202,31 3,02%			6698,00 100,00%
ruC3.18.000.0100	984,18 15,03%		2225,83 33,98%	65,16 0,99%		1114,49 17,02%		720,12 10,99%	1049,32 16,02%	65,16 0,99%	195,44 2,98%				130,30 1,99%			6550,00 100,00%

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 м (Неутепленный)										Этажность: 1, Разной высоты		КС-11						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная					СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ - Бетонные													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
<a href="#">ruC4.01.000.0043</a>	Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м									*848	*240	Econom	РУБ. на 1 м2	8 515				
<a href="#">ruC4.01.000.0044</a>	Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м									*1696	*360	Econom	РУБ. на 1 м2	8 453				
<a href="#">ruC4.01.000.0045</a>	Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м									*2649	*450	Econom	РУБ. на 1 м2	9 389				
<a href="#">ruC4.01.000.0046</a>	Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м									*3014	*480	Econom	РУБ. на 1 м2	10 318				
<a href="#">ruC4.01.000.0047</a>	Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м									*3403	*510	Econom	РУБ. на 1 м2	11 534				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
<a href="#">ruC4.01.000.0043</a>	754,48	2111,50	4332,04					1262,70						54,28				8515,00
	8,86%	24,80%	50,88%					14,83%						0,64%				100,00%
<a href="#">ruC4.01.000.0044</a>	555,95	2391,32	4188,69					1262,76						54,28				8453,00
	6,58%	28,29%	49,55%					14,94%						0,64%				100,00%

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ										Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутабетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная ПОЛЫ - Деревянные													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
<a href="#">ruO3.06.000.0018</a>										*до 1000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 142				
<a href="#">ruO3.06.000.0019</a>										*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	8 346				
<a href="#">ruO3.06.000.0020</a>										*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 949				
<a href="#">ruO3.06.000.0021</a>										*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 203				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
<a href="#">ruO3.06.000.0018</a>	459,28		2562,10		1369,10	366,38		914,21	821,28	459,28		273,90	1086,44	189,74	525,47	114,82		9142,00
	5,02%		28,03%		14,98%	4,01%		10,00%	8,98%	5,02%		3,00%	11,88%	2,08%	5,75%	1,26%		100,00%
<a href="#">ruO3.06.000.0019</a>	415,03		2336,24		1254,29	335,69		834,44	750,73	415,03		251,55	993,51	176,61	476,82	106,06		8346,00
	4,97%		27,99%		15,03%	4,02%		10,00%	9,00%	4,97%		3,01%	11,90%	2,12%	5,71%	1,27%		100,00%
<a href="#">ruO3.06.000.0020</a>	397,48		2225,90		1192,50	317,73		795,00	715,23	397,48		238,40	944,88	167,84	454,90	101,66		7949,00
	5,00%		28,00%		15,00%	4,00%		10,00%	9,00%	5,00%		3,00%	11,89%	2,11%	5,72%	1,28%		100,00%
<a href="#">ruO3.06.000.0021</a>	361,98		2014,12		1077,67	287,05		719,61	649,05	361,98		216,50	856,79	150,32	415,03	92,90		7203,00
	5,03%		27,96%		14,96%	3,99%		9,99%	9,01%	5,03%		3,01%	11,89%	2,09%	5,76%	1,29%		100,00%

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЖИЛЫЕ ДОМА С ПОДВАЛОМ											Этажность: 4 • Высота, м: 2,7		КС-1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>											ПОЛЫ — Деревянные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Радио / телефон						
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянная с покрытием этернитом											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ЖЗ.02.001.0340											до 15000	до 5555	*Economy	руб на 1 м³	6 465		
ЖЗ.02.001.0341											до 15000	до 5555	*Minimum	руб на 1 м³	5 463		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИБЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ЖЗ.02.001.0340	581,84 9,00%	620,31 9,59%	930,47 14,39%	646,76 10,00%	64,92 1,00%	240,00 3,71%	581,85 9,00%	776,59 12,01%	1228,60 19,00%	147,10 2,28%		141,85 2,19%	317,36 4,91%	141,85 2,19%	45,68 0,71%	6465,13 100,00%	
ЖЗ.02.001.0341	601,07 11,00%	589,05 10,78%	884,78 16,20%	601,07 11,00%	55,29 1,01%	237,01 4,34%	601,07 11,00%	326,98 5,99%	819,86 15,01%	145,26 2,66%		137,03 2,51%	288,52 5,28%	137,03 2,51%	38,45 0,70%	5462,51 100,00%	

Жилые дома  
Укрупненные показатели стоим

2

## САРАИ

САРАИ КАМЕННЫЕ											Этажность: 1		КС-2				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>											ПОЛЫ — Деревянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / окраска известковая ПРОЧЕЕ — Отмостка из щебня ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка проводом на роликах ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Штукатурка						
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы ПРОЕМЫ — Окна — одинарные глухие / окрашены. Двери (ворота) — простые в наконечник / окрашены											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
Ж4.35.000.0454											до 50		Economy	руб на 1 м³	5 281		
Ж4.35.000.0455											до 50		Economy	руб на 1 м³	5 003		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИБЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Ж4.35.000.0454	1161,74 22,00%	1637,00 31,00%	52,81 1,00%	422,45 8,00%	739,29 14,00%		316,84 6,00%	633,67 12,00%	158,41 3,00%	52,81 1,00%				105,60 2,00%		5280,60 100,00%	
Ж4.35.000.0455	1050,56 21,00%	1450,78 29,00%	50,01 1,00%	400,21 8,00%	700,38 14,00%		250,13 5,00%	600,32 12,00%	350,18 7,00%	50,01 1,00%				100,05 2,00%		5002,65 100,00%	

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	68,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,828	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2  
Стро  
монтаж  
работ

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

2  
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
<b>Южный федеральный округ</b>											
Республика Крым	1,054	1,019	1,004	1,172	0,966	0,942	0,930	0,944	1,015	0,980	
г. Севастополь	1,098	1,041	1,035	1,165	0,987	0,953	0,942	0,956	1,030	0,997	
Республика Адыгея (Адыгея)	1,032	0,881	0,963	0,979	0,883	0,873	0,872	0,886	0,868	0,999	
Республика Дагестан	0,868	0,762	0,744	0,889	0,769	0,789	0,774	0,810	0,797	0,897	
Республика Ингушетия	0,709	0,675	0,603	0,884	0,649	0,680	0,665	0,699	0,719	0,761	
Республика Калмыкия	0,921	0,862	0,861	1,034	0,841	0,832	0,842	0,904	0,801	0,883	
Республика Северная Осетия - Алания	0,658	0,658	0,576	0,810	0,622	0,646	0,648	0,704	0,669	0,697	
Ростовская область	0,912	0,949	0,901	1,097	0,916	0,921	0,916	0,902	0,873	0,914	
Ставропольский край	0,844	0,857	0,827	0,897	0,846	0,851	0,850	0,853	0,915	0,875	
<b>Приволжский федеральный округ</b>											
Кировская область	0,959	0,931	0,903	0,927	0,950	0,934	0,944	0,949	0,953	0,923	
Нижегородская область	0,827	0,826	0,739	0,833	0,772	0,800	0,797	0,810	0,813	0,810	
Оренбургская область	0,890	0,885	0,890	0,918	0,900	0,917	0,905	0,922	0,883	0,868	
Пензенская область	0,953	0,958	0,955	0,893	0,951	0,963	0,945	0,960	0,930	0,912	
Пермский край *	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940	
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940	
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,936	0,974	0,929	0,940	0,972	0,980	0,982	0,982	0,933	0,987	
Республика Башкортостан	0,821	0,800	0,806	0,700	0,842	0,830	0,854	0,857	0,870	0,832	
Республика Марий Эл	0,901	0,818	0,846	0,872	0,836	0,835	0,841	0,842	0,844	0,836	
Республика Мордовия	0,894	0,865	0,865	0,939	0,885	0,885	0,889	0,901	0,902	0,881	
Республика Татарстан (Татарстан)	0,928	0,953	0,945	0,924	0,957	0,951	0,962	0,962	0,935	0,907	

Регистр  
коэф  
КО-И

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ									
	неруд- ных ма- териалов и бетона	поли- стилена, поливи- нилхло- рида и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и ре- культи- рация								
	Класс конструктивных систем								КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17	
<b>Южный федеральный округ</b>																		
Республика Крым	0,903	1,005	1,045	0,930	0,893	0,969	0,980	0,887	1,069	0,861								
г. Севастополь	0,913	1,022	1,069	0,942	0,895	0,989	0,997	0,894	1,085	0,861								
Республика Адыгея (Адыгея)	0,820	0,860	0,929	0,873	0,903	0,865	0,999	0,877	0,803	0,765								
Республика Дагестан	0,773	0,734	0,831	0,771	0,821	0,765	0,897	0,750	0,664	0,575								
Республика Ингушетия	0,610	0,594	0,751	0,667	0,757	0,663	0,761	0,607	0,463	0,347								
Республика Калмыкия	0,811	0,769	0,910	0,861	0,858	0,823	0,883	0,806	0,802	0,712								
Республика Северная Осетия - Алания	0,585	0,567	0,702	0,644	0,771	0,656	0,697	0,619	0,461	0,364								
Ростовская область	0,927	0,926	0,925	0,919	0,915	0,908	0,914	0,882	0,852	0,886								
Ставропольский край	0,801	0,822	0,819	0,898	0,888	0,898	0,875	0,885	0,780	0,836								
<b>Приволжский федеральный округ</b>																		
Кировская область	0,949	0,913	0,959	0,956	0,914	0,931	0,923	0,942	0,969	0,883								
Нижегородская область	0,778	0,758	0,823	0,791	0,860	0,844	0,810	0,764	0,778	0,663								
Оренбургская область	0,898	0,911	0,918	0,896	0,914	0,905	0,868	0,910	0,875	0,851								
Пензенская область	0,938	0,956	0,927	0,943	0,931	0,965	0,912	0,956	0,940	0,925								
Пермский край *	0,895	0,915	0,884	0,964	0,949	0,932	0,940	0,927	0,900	0,914								
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,895	0,915	0,884	0,964	0,949	0,932	0,940	0,927	0,900	0,914								
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,940	0,961	0,928	1,012	0,996	0,979	0,987	0,973	0,945	0,960								
Республика Башкортостан	0,818	0,814	0,827	0,872	0,888	0,833	0,832	0,809	0,866	0,841								
Республика Марий Эл	0,809	0,798	0,860	0,834	0,876	0,841	0,836	0,823	0,775	0,719								
Республика Мордовия	0,863	0,861	0,873	0,893	0,931	0,901	0,881	0,922	0,892	0,867								
Республика Татарстан (Татарстан)	0,917	0,974	0,929	0,969	0,973	0,951	0,907	0,943	0,990	1,017								

НАЦИОНАЛЬНЫЕ  
КОЭФФИЦИЕНТЫ  
ИНВЕСТ

Аналоги для земельных участков

Участок 44,5 сот. (промназначения)

120 000 000 Р

2 696 629 Р за сотку

8 993 300-63-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера  
Агентство  
на Avito с ноября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Рыно Евгений

Об участке  
Площадь: 44,5 сот.

Расположение  
Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив  
Малые Клады, Дорожная ул., 156  
Мамадышский тракт

Тинькофф  
Кредитка с кэшбэком 30% на маркетплейсах  
Оформите до 30 апреля

Avito HUGGIES  
Вторая жизнь маленьких вещей  
#Huggies\_помогает

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_445\_sot\_promnaznacheniya\_3899122440

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Малые Кляжи, Дорожная ул., 15Б  
Мамадышский тракт

**Описание**  
Арт. 60581569  
В продаже земельный участок, на первой линии от дороги площадью 4451 кв.м.  
Расположен в Советском районе города Казани, на самой оживленной транспортной артерии города - пересечении проспекта Победы и Мамадышского тракта.  
Участок расположен в непосредственной близости от крупных жилых микрорайонов ЖК Светлая Долина, микрорайон Азино, ЖК Весна, п. Малые и Большие Кляжи.  
Автомобильный трафик охватывает весь выезжающий поток с трассы М7 Волга и автодороги Казань-Пестрцы.  
Отличная видимость с дороги, объект находится в непосредственной близости к магистрали, препятствующие видимости факторы отсутствуют.  
Объект связан густой дорожной сетью с районами города и подъезд возможен с разных направлений.  
Рядом (в 120метрах) расположена остановка общественного транспорта (бмаршрутов общественного транспорта) и подземный пешеходный переход.  
**Категория земель: Земли населенных пунктов**  
Согласно ГПЗУ на данном земельном участке возможно строительство торговых и бизнес центров, объектов инфраструктуры, объектов общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, делового назначения. Возможно строительство до 5ти этажей.  
**Преимущества расположения:**  
-Отличная визуализация  
Правильная форма участка  
Размещение на крупной городской автомагистрали

**120 000 000 P**  
2 696 629 P за сотку  
Рейтинг: **avito.az**  
Регистрация бизнеса за 0 P в Альфа-Банке **Подробнее**

8 993 300-63-48

**Написать сообщение**  
Отмечает около часа

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера  
Агентство  
На Avito с ноября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ринко Евгения

**Avito HUGGIES**  
Вторая жизнь маленьких вещей  
#Huggies\_помогает

Отдавайте вещи, из которых вырос малыш  
Получайте подарки от Huggies

Участовать

avito.ru/kazan/земельные\_участки/участок\_445\_сот\_промназначени\_3899122440

магистрали, препятствующие видимости факторы отсутствуют.  
Объект связан густой дорожной сетью с районами города и подъезд возможен с разных направлений.  
Рядом (в 120метрах) расположена остановка общественного транспорта (бмаршрутов общественного транспорта) и подземный пешеходный переход.  
**Категория земель: Земли населенных пунктов**  
Согласно ГПЗУ на данном земельном участке возможно строительство торговых и бизнес центров, объектов инфраструктуры, объектов общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, делового назначения. Возможно строительство до 5ти этажей.  
**Преимущества расположения:**  
-Отличная визуализация  
Правильная форма участка  
Размещение на крупной городской автомагистрали  
Высокий транспортный и пеший поток  
Близость к развитым жилым микрорайонам.  
Объект с высокой инвестиционной привлекательностью и быстрым сроком окупаемости.  
Звоните, записывайтесь на просмотр!

**120 000 000 P**  
2 696 629 P за сотку  
Рейтинг: **avito.az**  
Регистрация бизнеса за 0 P в Альфа-Банке **Подробнее**

8 993 300-63-48

**Написать сообщение**  
Отмечает около часа

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера  
Агентство  
На Avito с ноября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ринко Евгения

**Avito HUGGIES**  
Вторая жизнь маленьких вещей  
#Huggies\_помогает

Отдавайте вещи, из которых вырос малыш  
Получайте подарки от Huggies

Участовать

№ 3899122440 · 28 марта в 14:34 · 1132 просмотра (+8 сегодня) **Пожаловаться**

**Похожие объявления**

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 4 сот. (промназначения)**

9 300 000 ₽  
2 325 000 ₽ за сотку

8 905 374-82-10

ООО "Авангард-Ризит"  
Агентство  
На Avito с февраля 2015  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Колесникова Ольга

**Продайте квартиру ВЫГОДНО**  
с Комфортной сделкой

Avito

**Об участке**  
Площадь: 4 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая  
• Площадь Тукая ⚡ от 15-20 мин.  
• Суковная слобода ⚡ от 31 мин. • Кремлёвская ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

**Описание**  
В самом центре города продается земельный участок 4 сотки. Участок правильной

**Об участке**  
Площадь: 4 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая  
• Площадь Тукая ⚡ от 15-20 мин.  
• Суковная слобода ⚡ от 31 мин. • Кремлёвская ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

**Описание**  
В самом центре города продается земельный участок 4 сотки. Участок правильной формы, ровный. Виды разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта. Самое лучшее предложение на сегодняшний день!

№ 3633018506 · 14 марта в 12:57 · 2005 просмотров (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Ремонтные объявления · Объявления · Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · Компания · Карьера · Avito Журнал · Блог · Avito Польза · Мобильное приложение

Avito - сайт объявлений России © ООО «ИЕК «Авангард» 2007-2024. Правила Avito · Политика конфиденциальности · Отказная услуга на Avito вы принимаете общество Avito · Идентификация рекламодателей · Телемаркетинг

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Казани > Кировский > Ягодная слобода > метро Козья слобода > Полевая улица

Обновлено: 29 мар, 16:55 > 454 просмотра, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 23,13 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Полевая ул, 74 На карте  
▲ Новая слобода 🚗 7 мин.

3 фото

Площадь участка: 23,13 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

53 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 51 604 000

Цена за сотку 2 300 044 ₽

Налог УСН

+7 917 282-65-04

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ЦН1 Сутрагент

На Цепи 8 лет

Объектов в работе 200

РИЕЛТОР Гузель Кадырова

ШИКАРНАЯ ЛОКАЦИЯ!!! 10 минут и центр Казани!  
Продается земельный участок, расположенный в Кировском районе г. Казани, общей площадью 23.13 соток.  
Рядом перекресток улиц Краснокожашская Баруди, торговый центр "Ягодная слобода", ТЦ "Московский" спортивный комплекс "Максимум", в шаговой доступности "Метро", станция метро "Козья слобода", Набережная реки Казанки, Фрунзе Серова Горьковское шоссе Восстание Декабристов. Юридическое сопровождение на всех этапах сделки. Быстрый выход на сделку. Гарантируем чистоту сделки.

Замечательное место для строительства многоэтажного дома, офисного здания, гостиницы, магазина и другой коммерческой недвижимости!

ГПЗУ на участок получен.

Арт. 33527679

[Свернуть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 15-hectare plot (Участок 15 сот. (промназначения)). The main information includes a price of 28,000,000 RUB, a contact number 8 987 580-52-90, and a 'Написать сообщение' button. The location is specified as the Mamadyskiy tract in Kazan, Tatarstan. The plot area is 15 hectares. The listing also features a large photo of the plot and several smaller thumbnail images. On the right side, there is a promotional banner for Avito with the text 'Продайте квартиру ВЫГОДНО' and 'с Комфортной сделкой'. Below the banner, there are advertisements for 'Отель Rixos Radamis Sharm el Sheikh 5\* в Египте' and 'НЕЖНАЯ ДРОБЕВА'.

This screenshot shows the same Avito listing but with a detailed description under the 'Описание' section. The text states: 'Назначение для магазина и т.д. Площадь застройки капитального строительства указано в ППЗУ.' Below the description, there is a link to 'Показать карту' and a 'Пожокие объявления' section. The right side of the page remains the same, featuring the Avito banner and various advertisements. The browser's address bar shows the URL: avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_promnaznachenija\_2523793849.

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 6.6-hectare industrial plot (Участок 6,6 сот. (промназначения)) located in Kazan, Tatarstan. The price is listed as 11,000,000 rubles. The contact number is 8 958 723-85-97. The location is described as being near the intersection of Aviaстроительная and Челюскина streets, with a 11-15 minute walk to the Northern Station. The listing includes a main photo of the plot and a gallery of smaller images. The right side of the page features a sidebar with a Gazprombank advertisement for a 16.5% deposit and a section for similar listings. The bottom of the page shows the Avito logo and navigation links.

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 5,7 сот. (промназначения)**

8 500 000 ₽  
1 491 228 ₽ за сотку

8 988 390-82-78

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Этажи Казань  
Агентство  
На Avito с июня 2013

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Евгения

**Об участке**  
Площадь: 5,7 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 3  
Яшьлек ⚡ 21-30 мин. Северный вокзал ⚡ от 31 мин.  
Козья Слобода ⚡ от 31 мин.

**Об участке**  
Площадь: 5,7 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 3  
Яшьлек ⚡ 21-30 мин. Северный вокзал ⚡ от 31 мин.  
Козья Слобода ⚡ от 31 мин.

**Описание**  
В продаже земельный участок в оживленном районе города-Московский. Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку. Вокруг расположены жилые дома, перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду.

Земельный участок пром. назначения 565 кв. м.  
Просмотр в удобное для вас время.  
Любая форма оплаты.  
Звоните!  
Номер в базе: 10210185. Район: Московский.

№ 3636239382 · 10 марта в 15:27 · 2674 просмотра (-2 сегодня) · Пожаловаться

**Другие объявления компании**

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 6,2 га (СНТ, ДНП)**

15 505 369 ₽

25 009 ₽ за сотку или предложите свою цену  
В ипотеку от 0 ₽ в мес.  
[Посмотреть скидку](#)

8 906 332-97-59

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 620 сот. Расстояние до центра города: 17 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, пос. Нижние Кармачи

[Показать карту](#)

**Описание**

Участок подходит для организации отдыха, гольф-ингвов и кемпингов, так же на участке организован искусственный водоем.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 ₽	4 651 610 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% от 0 ₽
Сбербанк	От 6% от 0 ₽
Альфа-банк	От 6% от 0 ₽
Росбанк	От 6% от 0 ₽

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4225686459 · 23 марта в 09:52 · 29 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 33 га (СНТ, ДНП)**

70 000 000 Р

21 212 Р за сотку или предложите свою цену  
В ипотеку от 0 Р!мес.  
Посмотреть скидки

8 958 723-25-37

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Риелтор  
Завершено 49 объявлений  
Документы проверены Эсквозд: -62 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 3300 сот. Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Чирловское сельское поселение, с. Чирлы, Лесная ул.

**Описание**  
Продаются три земельных участка по 33 га (3300 соток)  
Категория земли с/х назначения, ври по документу: Ведение личного подсобного хозяйства. Участки расположены на первой Линии от самого широкого места реки Камы в селе Чирлы Лаишевского района. Если оптом все заберёте, торг уместен. Очень красивое место! Шикарный вид на реку Каму, где не видно другого берега. В основном участок ровный, без оврагов, редкие деревья и кустарники ближе к воде.  
От крошки воды 100 м - это водоохранная зона.  
Кадастровые номера участков  
16:24-020401-591 - 33га  
16:24-020401-592 - 33га  
16:24-020401-595 - 33га  
Очень перспективное место в будущем! В этом году начинают строить многомиллиардный проект, а именно Парусный клуб Казань. Марина с гостиницами, портом, и всей инфраструктурой. Шикарная туристическая зона. Земли прилегающие к этому месту становятся привлекательными. Если перевести в ИЖС то цена земликратно увеличится. Звоните! Успейте купить это невероятно красивое и перспективное место! Один собственник!  
Торг уместен!

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	21 000 000 Р	30 лет

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows an Avito listing for a land plot (участок) with a price of 70,000,000 rubles. The listing includes a description of the plot's location and future development potential, a mortgage calculator, and a list of nearby properties. The mortgage calculator shows a loan amount of 21,000,000 rubles over 30 years. The listing also features a 'Написать сообщение' button and a 'Подписаться на продавца' option.

The screenshot shows the public cadastral map (Публичная кадастровая карта) for the land plot 16:24:020401:591. The map displays the plot boundaries and its location within a larger area. The left sidebar provides detailed information about the plot, including its type, address, area, and ownership details.

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:020401:591
Кадастровый квартал:	16:24:020401
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Чирповское сельское поселение
Площадь участка:	331 849 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	ведение личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 230 529,28 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.02.2023
дата привнесения:	01.01.2024

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Публичная кадастровая карта

Участки 16:24:020401:592

**Земельный участок 16:24:020401:592**  
Российская Федерация, Республика Татарстан, Лaishevский муниципальный район, Чирловское сельское поселение, кв. 020401, н/у 592  
Ведение личного подсобного хозяйства  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:020401:592
Кадастровый квартал:	16:24:020401
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лaishevский муниципальный район, Чирловское сельское поселение, кв. 020401, н/у 592
Площадь уточненная:	331 849 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Ведение личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 239 124,17 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.02.2023
дата применения:	01.01.2024

0.3 км

Плн © Росреестр 2019-2024 | ЕМД © Росреестр 2019-2024

Публичная кадастровая карта

Участки 16:24:020401:595

**Земельный участок 16:24:020401:595**  
Республика Татарстан, Лaishevский муниципальный район, Чирловское сельское поселение  
Для сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:020401:595
Кадастровый квартал:	16:24:020401
Адрес:	Республика Татарстан, Лaishevский муниципальный район, Чирловское сельское поселение
Площадь уточненная:	331 849 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 238 062,25 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.02.2023
дата применения:	01.01.2024

0.3 км

Плн © Росреестр 2019-2024 | ЕМД © Росреестр 2019-2024

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**10 000 000 Р**  
20 000 Р за сотку или предложите свою цену  
В ипотеку от 0 Р в мес.  
[Посмотреть скидку](#)

**Об участке**  
Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Ляйшевский р-н [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам землю с/х назначения в Никольском сельском поселении, между с. Никольское и с. Сапуголи. Собственник. Кадастровый номер земельного участка 16:24:050802:4299

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	3 000 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	6%	0 Р
Сбербанк	6%	0 Р
Альфа-банк	6%	0 Р
Росбанк	6%	0 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

8 986 889-03-95  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!  
[Еще продать?](#) [Тут уместно?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частное лицо  
[Подписаться на продавца](#)

№ 1610848280 - 10 марта в 12:34 - 488 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Публичная кадастровая карта

Участки 16:24:050802:4299

**Земельный участок 16:24:050802:4299**  
Российская Федерация, Республика Татарстан, Ляйшевский муниципальный район, Никольское сельское поселение  
для сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План КК →

**Информация**

Поле	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:050802:4299
Кадастровый квартал	16:24:050802
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Ляйшевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь уточненная	57 300 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	240 660 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	09.02.2024
дата применения	01.01.2024

60 м

Росреестр 2019-2024 | ЕМД © Росреестр 2019-2024

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 5 га (промназначения)**

**49 700 000 Р**  
99 400 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 746-97-23

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуй!

Ваш продавец? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Высокогорское сельское поселение

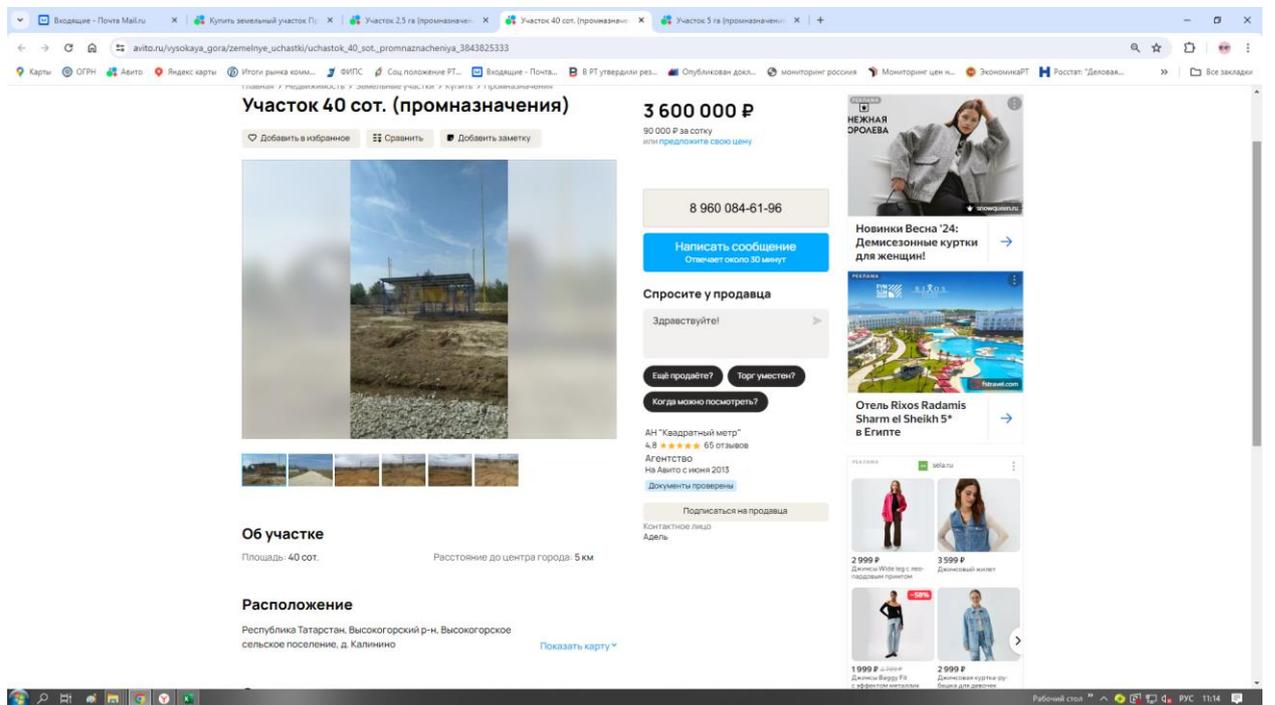
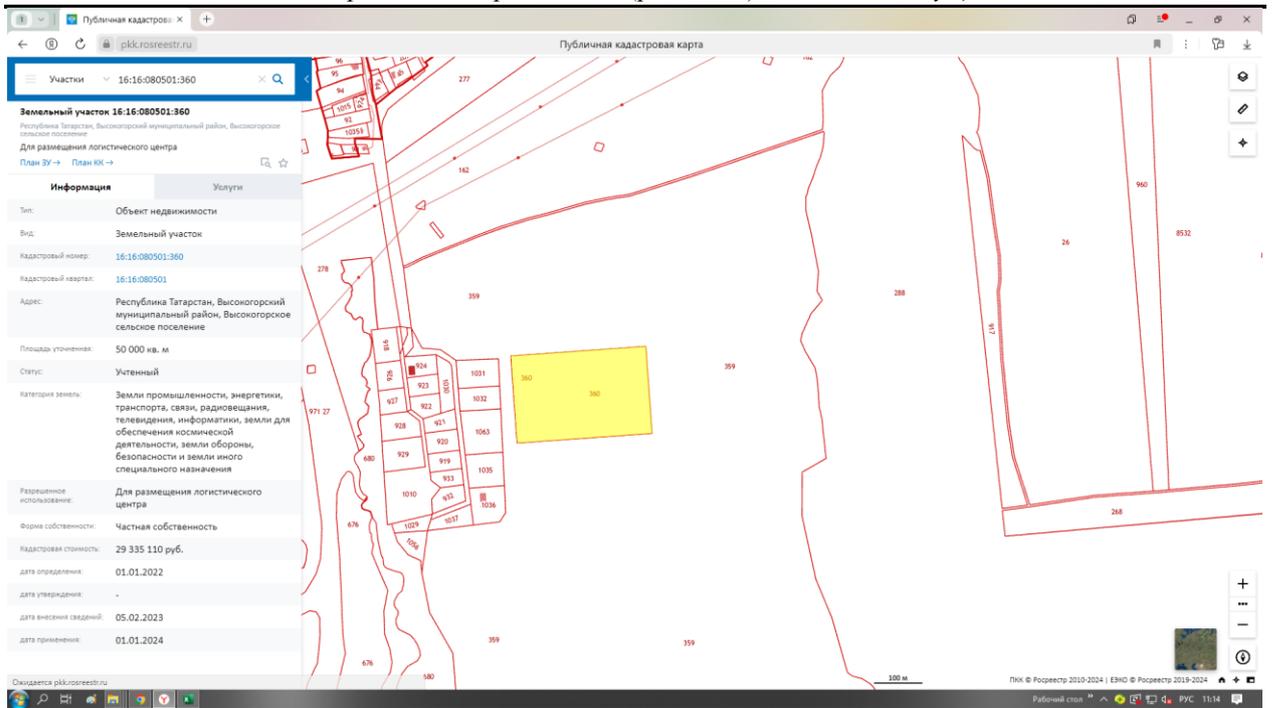
**Описание**  
Свободная продажа 16:16:080501.360  
Продается земельный участок кадастровый номер: 16:16:080501.360 РТ деревня Калинино, Высокогорского района.  
Земля 5 гектар.  
Назначение промышленное.  
Участок ровный 250 м\*200 м  
Линии электропередачи проходят в непосредственной близости участка.  
Технические условия на Электричество 2 МВт получены и оплачены!  
Торг

№ 3539385842. 16 марта в 14:22. 855 просмотров (+1 сегодня)

Покалываться

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Об участке**  
Площадь: 40 сот. Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Высокогорское сельское поселение, д. Калинино

**Описание**  
Цена актуальна до 1 апреля 2024.  
Предлагаем Вашему вниманию земельный участок промышленного назначения, площадью 40 сот., расположенный в 11 км. от г. Казань (10 минут езды).  
До участка подходит асфальтированная дорога, электричество (любая необходимая Вам мощность), газ вдоль участка.  
Основной вид разрешенного использования земельных участков: под размещение любых производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, также подходит под строительство, спортивных объектов, организации торговой деятельности, загородного клуба, гостиницы, складов, гаражей.  
Коды разрешенного использования: 31, 3.5, 2, 3.9, 2, 3.9, 3, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 6.0, 6.2, 6.21, 6.3, 6.31, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.12, 7.1, 7.2, 8.3, 12.0.  
Рассмотрим варианты аренды либо обмена.

№ 3843825333 - 21 марта в 17:00 - 898 просмотров (+8 сегодня)

**3 600 000 Р**  
90 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 960 084-61-96

Написать сообщение  
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

АН "Квадратный метр"  
4,8 ★★★★★ 65 отзывов  
Агентство  
На Avito с июня 2013  
Документы проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Адель

**Об участке**  
Площадь: 46.3 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Арский р-н, муниципальное образование Арск, Арск, Агрономическая ул., 50/1Б

**Описание**  
В продаже отличный участок по цене ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ, расположенный по адресу г. Арск улица Агрономическая 50/1Б. Население города более 20 тысяч человек, город развивается и прирастает.  
Участок отлично подойдет бы под любое производство. (например цеха по производству окон, мебели, фурнитуры). А ТАКЖЕ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ, расстояние до Казани всего 65 км по отличной трассе. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!  
Кадастровый номер Зу 16.09.010134.41.  
Возможно размещение магазина-склада, рядом жилой сектор.  
Участок ровный, правильной формы, функциональный, находится в тупике.  
На участке имеется газ, остальные коммуникации без проблем можно завести.  
На территории участка находятся здания, которые можно использовать как склад для хранения, либо как производственный цех. Требуют ремонта.  
Подъездные пути очень удобные, проедет автотранспорт любого формата. Не далеко имеются железнодорожные пути!!!  
Документы готовы к продаже.  
Поможем в оформлении всех документов по сделке.  
Не упустите возможность ВЫГОДНОЙ ПОКУПКИ — ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!  
Лот №138673

№ 2176343186 - 27 марта в 11:03 - 5883 просмотра (+0 сегодня)

**2 500 000 Р**  
53 996 Р за сотку

8 916 750-46-40

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"  
Агентство  
На Avito с августа 2017  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Павлина Людмила

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Владимир - Почта Mail.ru | Купить земельный участок П... | Участок 32,6 сот. (пронизан...) | Участок 2,94 га (пронизан...) | Участок 5,73 га (пронизан...)

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_573\_ga\_promnaznacheniya\_3611613433

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц. положение РТ... | Владимир - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россии | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Госстат "Делова..." | Все закладки

Площадь: 573 сот. Расстояние до центра города: 30 км

**7 200 000 Р**  
12 565 Р за сотку

8 958 725-57-28

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агента  
Агентство  
На Авито с ноября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Закрывать Лично

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Никольское

**Расположение**

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Никольское

**Описание**

Арт. 54858480  
**ВНИМАНИЕ!** Продается земельный участок в Никольском сельском поселении, Лаишевский район!

ОТЛИЧНО ПОДХОДИТ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

ОБ УЧАСТКЕ:

- 5 га;
- Ровный, участок правильной прямоугольной формы;
- Недалеко от участка расположено озеро и лесопосадка.

О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ:

- Участок расположен между поселками Пигули и Сапуголи;
- Хорошая транспортная доступность - до Казани 20 минут на машине;
- Рядом ведется строительство трассы М-12;
- Прилегающая территория активно застраивается и развивается.

По всем интересующим вопросам звоните.  
Ждем вас на просмотр!

№ 3611613433 - 11 марта в 12:27 - 1435 просмотров (+2 сегодня)

Показывать

altera

599 Р | Девочки  
Безымянная Весталькер

299 Р | Девочки  
Набор из 2-х предметов с принтом Hello Kitty

399 Р | Девочки  
Детские штаны с нейтральными цветами

999 Р | Девочки  
Полное или парные для девочек

1299 Р | Девочки  
Сумка через плечо на цепочке для девочек

499 Р | Девочки  
Сумка через плечо с нейтральными цветами

Владимир - Почта Mail.ru | Купить земельный участок П... | Участок 32,6 сот. (пронизан...) | Участок 2,94 га (пронизан...) | Участок 5,73 га (пронизан...)

avito.ru/chistopol/zemelnye\_uchastki/uchastok\_526\_sot\_promnaznacheniya\_4098405657

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФИПС | Соц. положение РТ... | Владимир - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россии | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Госстат "Делова..." | Все закладки

Площадь: 52,6 сот.

**1 200 000 Р**  
22 814 Р за сотку или предложите свою цену

8 968 288-18-00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование Чистополь, Чистополь, Загородная ул., 49Ж

**Об участке**

Площадь: 52,6 сот.

**Расположение**

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование Чистополь, Чистополь, Загородная ул., 49Ж

**Описание**

Категория и вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, под промышленные предприятия.  
Участок имеет асфальтовое покрытие.  
Кадастровый номер 16-54-160202-138

№ 4098405657 - 25 марта в 08:05 - 444 просмотра (+2 сегодня)

Показывать

Новинки Весна '24:  
Женские куртки из натуральной кожи

999 Р | Девочки  
Детские штаны с принтом для девочек

1299 Р | Девочки  
Ремешки детские штаны

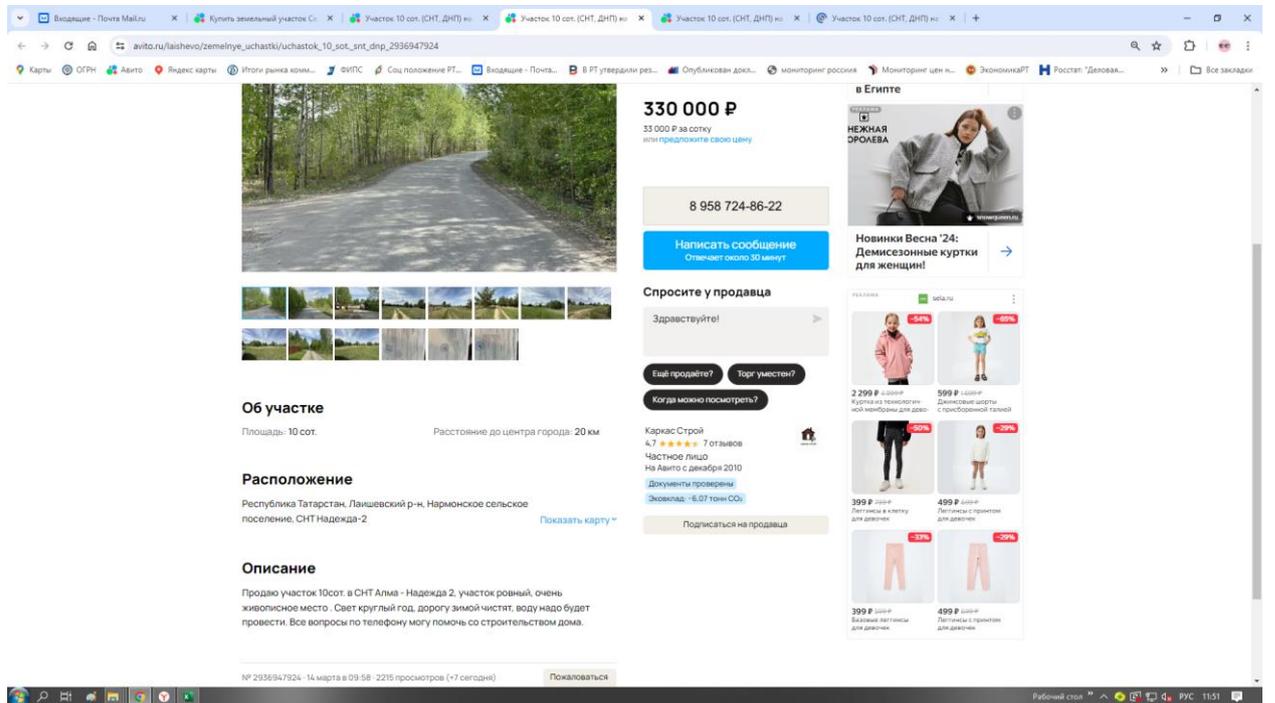
999 Р | Девочки  
Полное или парные для девочек

1399 Р | Девочки  
Детские штаны для девочек

1299 Р | Девочки  
Сарафан, детская Сиропет для девочек

1299 Р | Девочки  
Ремешки детские штаны

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**380 000 Р**  
38 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 725-55-97

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Марат

**Об участке**  
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишево п-н, Нармонское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Солнечный №1, 1018

**Описание**  
Расположение: около с.Тетево. Участок в снт Солнечный №1. Номер участка 1018, аллея 10. Новый асфальт до СНТ. Выезд через шлагбаум. Внутри СНТ щебеночное покрытие. Отличные круглогодичные подъездные пути. Вода на участке. Столб с электричеством рядом с участком. Газопровод на аллею (у соседа напротив уже проведен в дом). Участок ровной формы прямоугольный 25 на 40 м., на участке имеются 2 дерева.  
До СНТ ходит сезонный автобус.  
Очень живописное место - природа, чистый воздух. Рядом озеро для купания с песчаным пляжем. До р. Волги 2 км., до р. Меша 5 км.  
Хорошие, отзывчивые соседи.

№135905290 - вчера в 15:58 - 5822 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**350 000 Р**  
35 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 720-07-83

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 22 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишево п-н, с. Тетево

**Описание**  
Земельный участок без построек в садовом обществе "Солнечный" рядом с поселком Тетево. Участок ровный. Централизованный водопровод, электричество. Есть возможность подключения газа. Участок находится в доступности к заповедной зоне (лес, озеро и залив Волги). Грибные, ягодные места. Шикарное место для дачи с круглогодичным проживанием.

№1819896251 - 7 марта в 05:32 - 3259 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналоги для нежилого помещения

Свободного назначения, 187 м<sup>2</sup>

14 100 000 ₽

75 401 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 958 747-86-71

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания  
Документы проверены

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 187 м<sup>2</sup>  
Этаж: 6

Высота потолков: 4,7 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проезжимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проезжимость объекта  
Пешая доступность  
Возможные конкуренты  
Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

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

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Саид-Галева, 6

- Кремлёвская 11-15 мин.
- Площадь Тукая 21-30 мин.
- Козья Слобода 1 от 31 мин.

Показать карту

**Описание**

Готовый бизнес! Три помещения, 58м<sup>2</sup>, 57м<sup>2</sup> и 72м<sup>2</sup>. На 6ом этаже 7 этажного здания. Три лифта, один из них грузовой, круглосуточная охрана, центр города (ж/д вокзал, ЦУМ), продаю вместе с арендаторами или без них.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: бизнес-центр

Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 245034071 - 30 марта в 17:02 - 128 просмотров (+26 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Видеореализация - Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Свободного назначения, 187 | Готовый бизнес в Казани | П... | Офис 40.4 м2 в центре города... | Офис на Калинина, 185 кв.м... | Свободное назначение, Габ... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_neдвижимost/ofis\_na\_kalinina\_185\_kv\_m\_3705150671

Карты | ОГРН | Авто | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Видеореализация - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат "Делова..." | Все закладки

### Офис на Калинина, 185 кв.м

18 000 000 Р 97 192 Р за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 958 720-73-04

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и финансы авито

Компания  
На Авито с июля 2018 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Шаргина Кристина

#### О помещении

Общая площадь: 185.2 м² | Планировка: кабинетная, открытая  
Высота потолков: 4 м | Тип сделки: продажа  
Отделка: чистовая

### Отчёт о бизнес-потенциале

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

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Калинина, 69

- Суконная слобода 📍 11-15 мин.
- Площадь Туклая 📍 21-30 мин.
- Аметьево 📍 от 31 мин.

[Показать карту](#)

### Описание

Предлагается отличное помещение в цоколе. 1 линия по ул.Вишневского. Отдельный вход. Дизайнерский ремонт. Доступ 24/7. Высота потолков 4.7 м. Окна с выгулом с улицы.

Большой пешеходный и авто трафик.

По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру Кристина – Брокер по коммерческой недвижимости.

«DIGROUP – недвижимость и финансы»  
От собственника. Без комиссий.

### О здании

Тип здания: другой | Парковка: на улице

№ 3705150671: в марте в 13:05 - 530 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Видеореализация - Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Свободного назначения, 187 | Готовый бизнес в Казани | По... | Офис 40,4 м2 в центре города... | Офис на Калинин, 183 км в... |

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nevdvizhimost/ofis\_404\_m2\_v\_tsentre\_goroda\_3815513441

### Офис 40,4 м2 в центре города

3 487 000 Р ▾  
86 312 Р за м²

8 958 723-25-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"

Компания  
На Avito с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ахтёмов Виктор



#### О помещении

Общая площадь: 40,4 м²  
Этаж: 4  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nevdvizhimost/ofis\_404\_m2\_v\_tsentre\_goroda\_3815513441

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 64

- Площадь Тукая: 11-15 мин.
- Кремлёвская: 21-30 мин.
- Суконная слобода: от 31 мин.

Показать карту

### Описание

**НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!**

**ПРОДАЁТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ 40,4 м.кв. В ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕМ ОФИСНОМ ЦЕНТРЕ. Два кабинета!**

Помещение с ультрасовременным дизайном и ремонтом!

Второй кабинет есть возможность использовать для склада и нескольких рабочих мест.

**ОБЪЕКТЕ:**

- 1 линия;
- Вход через парк;
- Высота потолков 3,7 м;
- Офис с дизайнерским качественным современным ремонтом (+ графитовые рейки + неоновые полосы + боковая потолочная подсветка);
- Мокрые точки в каждом офисе;
- Отдельная входная группа на 2-4 этажи;
- Кабинетная нарезка;
- Охранная сигнализация;
- Система кондиционирования вентиляции (Мультизональная система вентиляции по всем помещениям этажа);
- Парковка вокруг здания.

**РАСПОЛОЖЕНИЕ:**

- Густонаселённый район;
- Развитая инфраструктура;
- Высокий пеший и автомобильный поток;
- Своя парковка на 10-12 автомобилей (вокруг есть бесплатные и платные места).

3 487 000 Р ▾  
86 312 Р за м²

8 958 723-25-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"

Компания  
На Avito с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ахтёмов Виктор

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**РЯДОМ:**  
Театр им. Галиасгара Камала, Юнусовская площадь, Медико-фармацевтический колледж КТМУ, Ресурсыный центр внедрения инноваций и сохранения традиций в сфере культуры Республики Татарстан, Республиканский центр развития традиционной культуры, Городская поликлиника №7, Литературный музей Габдуллы Тукая, Музей Каюма Насыри (Филиал Национального музея Республики Татарстан), Средняя общеобразовательная татарско-русская школа №80 с углубленным изучением отдельных предметов Вахитовского района г. Казани.

**Показ по предварительной записи.**  
**Подробности при встрече.**  
**Успешного бизнеса! Добро пожаловать!**  
**Вы желаете начать свой бизнес или инвестировать в недвижимость?**  
**Приобретение этих помещений может стать отличным инвестиционным решением!**  
габдуллы тукая татарстан фатыха карима сары садиковой  
Арт. 61459286

**О здании**  
Тип здания: бизнес-центр  
Парковка: в здании  
Класс здания: А

№ 3815513441 · 17 марта в 10:00 · 156 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**3 487 000 Р**  $\downarrow$   
86 312 Р за м<sup>2</sup>

8 958 723-25-77

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

[Еще подробней?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости "Ключ"  
Компания  
На Авто с апреля 2015  
[Реквизиты продавца](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Ахтмев Виктор

**Другие объявления компании**

Аналоги для двухкомнатных квартир

**2-комн. квартира, 53,4 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Теплоконтроль, Модельная ул., 8 [На карте](#)

[Сравнить](#) [Скопировать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

[Планировка](#) [11 фото](#)

Общая площадь: 53,4 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 29,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 7,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 5 из 5 | Год постройки: 1989

Арт. 60061720 Продается 2 ком квартира на Модельной д 8 - на 5 этаже 5 эт кирпичного дома. 53.4

**5 700 000 Р**  $\uparrow$

[Следить за изменением цены](#)  
[Предложить свою цену](#)  
Например, 5 529 000

[Ипотека](#)

Цена за метр: 106 742 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

**+7 987 060-48-35**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)  
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АРСЛАН**  
Супераналит

**Отчет №ПИФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Этаж: 5 из 5      Год постройки: 1989

Арт. 60061720 Продается 2 ком квартира на Модельной д 8 , на 5 этаже 5 эт кирпичного дома, 53,4 кв.м., отопление и горячая вода централизованные, сан узел раздельный, есть темнущка, окна пластиковые, квартира теплая, немного требует косметического ремонта, стены ровные , натяжные потолки.  
Развитая инфраструктура, все в шаговой доступности, магазины, школа, дет.сад, поликлиники детская и взрослая, остановки.  
Один взрослый собственник, вся сумма в договоре , без долгов и обременения.Любая форма оплаты

Свернуть

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной    Хочу посмотреть    Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

**Показать контакты**

**О квартире**      **О доме**      Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1989
Общая площадь	53,4	Строительная серия	1-447
Жилая площадь	29,2	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	7,5	Тип перекрытий	Железобетонные
Высота потолков	2,55 м	Парковка	Наземная

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ARSLAN**  
Суперагент

**+7 987 060-48-35**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

Обновлено: 25 мар, 21:28    149 просмотров, 0 за сегодня

**2-комн. квартира, 60,2 м²**

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. 9.10.11, ул. Юлиуса Фучика, 52 На карте

Сравнить    Фото    Поделиться    Пожаловаться

23 фото

Общая площадь	60,2 м²	Жилая площадь	32,6 м²	Площадь кухни	9,5 м²
Этаж	6 из 9	Год постройки	1981		

Арт. 60161974 Представляю Вашему вниманию двухкомнатную квартиру в развитом

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Монолит-Казань**  
Суперагент

На Цепл 1 год      Объектов в работе 167

**6 700 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 6 499 000

Ипотека

Цена за метр 111 296 Р/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

**+7 960 072-98-66**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Общая площадь: 60,2 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 32,6 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 9,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 6 из 9 | Год постройки: 1981

Арт. 60161974 Предлагаю Вашему вниманию двухкомнатную квартиру в развитом инфраструктурном районе Горки-2, 10 микрорайон. В 2025 году рядом с домом планируется постройка новой ветки метро. Рядом станция метро Проспект Победы, Горки. ул. Ризарда Зорге, ул. Культура Гали, ул. Сафиуллина, ул. Академика Завойского. Школа 62, школа 24, школа 69. Детские сады, магазины ТЦ Мега, ТЦ Южный. Остановка Фучика в шаговой доступности! напротив расположена мечеть Хузейфа и Серафимовская церковь. Акчирлак, ТЦ Эссен и многие другие Ждем Вас на показ в удобное для Вас время! Помодем продать выгодно Ваше жилье. Одобрим ипотеку под низкие проценты! Подлинная гарантия сделки! Объект проверен юридически!

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Ещё продатё?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

6 700 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 6 499 000

Ипотека

Цена за метр: 111 296 Р/м<sup>2</sup> | Условия сделки: свободная продажа | Ипотека: возможна

+7 960 072-98-66

Номер только для звонков, сообщения не дойдут | Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Монолит-Казань | Суперсервис

На Цепи: 1 год | Объектов в работе: 167

Обновлено: 20 мар, 10:36 | 374 просмотра, 0 за сегодня

## 2-комн. квартира, 49,2 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Теплоконтроль, 33-й Военный городок, 2. На карте

Сравнить | Поделиться | Показать на карте

Планировка | 5 фото

Общая площадь: 49,2 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 31,5 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 5

Продается очень уютная 2-комнатная квартира "распашонка" по адресу: 33-й Военный городок, дом 2.

5 500 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 111 789 Р/м<sup>2</sup> | Условия сделки: свободная продажа

+7 960 043-98-56 | +7 960 041-46-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут | Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ГРАФСКИЙ | Суперсервис

На Цепи: 8 лет | Объектов в работе: 39

Агент: Алла Авдеева

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Общая площадь: 49.2 м²  
Жилая площадь: 31.5 м²  
Площадь кухни: 6 м²  
Этаж: 2 из 5

Продается очень уютная 2-комнатная квартира "распашонка" по адресу: 33-й Военный городок, дом 2.

Удачная планировка, большие окна на обе стороны, лоджия. Просторный коридор. С/у в кафеле. Дом после капитального ремонта, произведена замена труб.

Общая площадь: 49.2 кв.м, площадь комнат: 17.2 и 14.3 кв.м.

Самый комфортный второй этаж, чистый подъезд.

Очень уютный двор с детской площадкой.

Рядом озеро с красивым видом, отличное место для прогулок, шашлыков и купания.

Один взрослый собственник, документы готовы.

Развитая инфраструктура. Рядом магазины, торговый центр KazanMall, до центра города 7 минут на автомобиле.

Здесь Вас ждет счастье!

Свернуть

Позвоните автору  
Вам ответят на все вопросы

Показывать контакты

5 500 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 111 789 Р/м²  
Условия сделки свободная продажа

+7 960 043-98-56  
+7 960 041-46-67

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ГРАФСКИЙ  
Суперагент

На Цан 8 лет  
Объектов в работе 39

РИЕЛТОР  
Алла Адаева

Оценки

О квартире

О доме

Пополнить на авт.

Аналоги для трехкомнатных квартир

Обновлено: 19 мар, 20:26  
962 просмотра, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 79,9 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Горки-1, ул. Карбышева, 58А. На карте

Сравнить  
Иконки  
Пожаловаться

22 фото

Общая площадь: 79.9 м²  
Жилая площадь: 48.6 м²  
Площадь кухни: 14 м²  
Этаж: 5 из 9  
Год постройки: 2004

Арт. 56938083 Уютная просторная 3-комнатная квартира

8 790 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 110 013 Р/м²  
Условия сделки альтернатива  
Ипотека возможна

+7 987 174-34-66

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Альтера

На Цан 8 лет  
Объектов в работе 677

Рваный вязаный джемпер.  
1799 Р



*Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**6 800 000 Р**

Общая площадь: **65.1 м²** | Этаж: **6 из 9** | Год постройки: **1982**

Продается трехкомнатная квартира под ремонт площадью 65.1м на 6 этаже в Советском районе на улице Ак.Завойского , д.20. В квартире три комнаты площадью: 10.4м, 12.3 м, 16.1 м , две лоджии : 6.8м, 3.3м, раздельный санузел , две кладовые комнаты. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности есть все , что необходимо для комфортной жизни с детьми: 3 детских сада , две школы, гимназия, сквер Дубовый кордон, магазины, аптеки , поликлиника, детская больница, остановки общественного транспорта. Звоните!. Номер в базе: 10755938.

**Ипотека**  
Цена за метр: 104 455 Р/м²  
Условия сделки: свободная продажа

**+7 960 076-48-92**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**  
Быстро отвечает на сообщения

**4 ЭТАЖИ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ЭТАЖИ КАЗАНЬ**  
На Целе: 8 лет | Объектов в работе: более 4000

**РИЕЛТОР**  
**Сульзева Регина Сергеевна**

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1982
Общая площадь	65.1	Строительная серия	1-468
Балкон/лоджия	1 лоджия	Количество лифтов	1 пассажирский

**7 400 000 Р**

**3-комн. квартира, 65,2 м²**  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольный, мкр. 9.10.11, ул. Юлиуса Фучика, 72. На карте  
Проспект Победы 4 мин.

**Ипотека**  
Цена за метр: 113 497 Р/м²  
Условия сделки: альтернатива  
Ипотека: возможна

**+7 960 068-60-30**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**  
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Ваш надежный риелтор и НЛБ**  
Суперагент

Общая площадь	65.2 м²	Жилая площадь	39.6 м²	Площадь кухни	7.5 м²
Этаж	4 из 9	Год постройки	1984		

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a 3-bedroom apartment (трехкомнатная квартира) located on Fuchika Street 72 in Kazan. The price is listed as 7,400,000 Russian Rubles (7 400 000 Р.).

**Key details:**

- Overall area: 65.2 m<sup>2</sup>
- Living area: 39.6 m<sup>2</sup>
- Plot area: 7.5 m<sup>2</sup>
- Floor: 4 out of 9
- Year built: 1984

**Description:** The apartment is described as being in good condition, bright, and comfortable. It features plastic windows, a good entrance door, a balcony, and a fenced-in area. The location is convenient, with a metro station 'Akademicheskaya' nearby. The listing includes a contact number: +7 960 068-60-30.

**Table: О квартире (About the apartment)**

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1984
Общая площадь	65.2	Строительная серия	1-468
Жилая площадь	39.6	Количество лифтов	1 пассажирский

**Table: О доме (About the house)**

Подписаться на дом
--------------------

The screenshot also shows a contact form with buttons for 'Связаться со мной', 'Хочу посмотреть', and 'Ещё продаёте?'. There is a 'Написать' (Write) button and a 'Позвонить' (Call) button. The website footer includes 'Отзыв о сайте' (Review the site) and 'Рабочий стол' (Desktop).

### 6.3. Документы на Объект оценки

3011-1338

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КВ.1**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 16:24:260201				
5	Предыдущие номера: 16-16-13/007/2009-245	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17				
10	Категория земель: Земли лесного фонда				
11	Разрешенное использование: рекреационная деятельность				
12	Площадь: 5500 +/- 1298 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 4757.50 руб.				
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах: не зарегистрировано				
16	Особые отметки: —				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
18	Дополнительные сведения:				
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —				
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Минсафина Альбина Петровна, 16-11-413, 06.08.2015 г.				

Инженер 2 категории территориального отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)  
М.П.

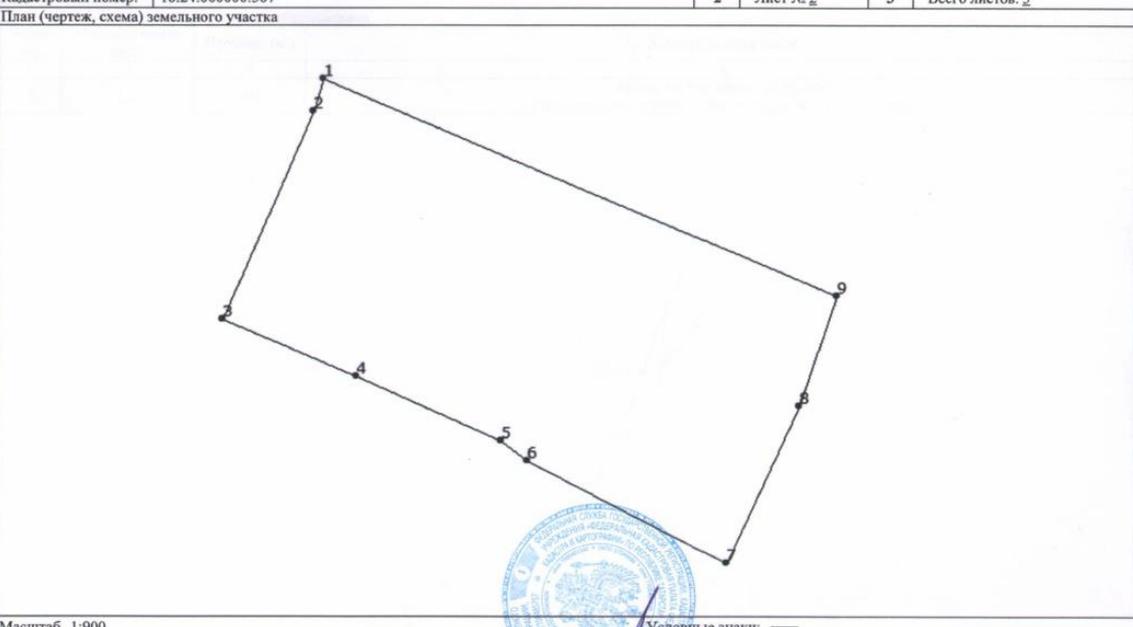
С. В. Блохина  
(инициалы, фамилия)

4.09

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

**КВ.2**

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:900				
Условные знаки: —					

Инженер 2 категории территориального отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)  
М.П.

С. В. Блохина  
(инициалы, фамилия)

КВ.3

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

<b>1</b>	Кадастровый номер: 16:24-000000:567	<b>2</b>	Лист № 3	<b>3</b>	Всего листов: 5
<b>4</b>	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Открытое акционерное общество "Красный Восток Агро"		

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------



КВ.5

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

<b>1</b>	Кадастровый номер: 16:24-000000:567					<b>2</b>	Лист № 4	<b>3</b>	Всего листов: 5
<b>4</b>	Описание местоположения границ земельного участка								
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1	9	113° 3'	106.20	—	16:24-000000:568	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ипподромная, д.13/99, кв.62		
2	2	1	16° 0'	6.56	—	16:24-000000:425	Адрес отсутствует		
3	3	2	23° 31'	43.28	—	—	—		
4	4	3	293° 4'	27.85	—	—	—		
5	5	4	294° 27'	30.21	—	—	—		
6	6	5	306° 60'	6.40	—	—	—		
7	7	6	297° 25'	42.34	—	—	—		
8	8	7	204° 48'	33.08	—	—	—		
9	9	8	198° 35'	22.31	—	—	—		

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------



"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
		X	Y			
	1	2	3	4	5	
	1	459795.84	1299754.81	Закрепление отсутствует	5	
	2	459789.53	1299753	Закрепление отсутствует	5	
	3	459749.84	1299735.73	Закрепление отсутствует	5	
	4	459738.93	1299761.35	Закрепление отсутствует	5	
	5	459726.43	1299788.85	Закрепление отсутствует	5	
	6	459722.58	1299793.96	Закрепление отсутствует	5	
	7	459703.08	1299831.54	Закрепление отсутствует	5	
	8	459733.11	1299845.42	Закрепление отсутствует	5	
	9	459754.26	1299852.53	Закрепление отсутствует	5	

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.



Договор  
аренды лесного участка № 187

г. Казань

«25» декабря 2008 г.

Государственное бюджетное учреждение Республики Татарстан «Пригородное лесничество» в лице руководителя-лесничего Мусина Хариса Гайнутдиновича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендодателем, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро» в лице Генерального директора Аглямова Рифа Нагизовича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатором, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. По настоящему Договору Арендодатель, действующий в соответствии со статьями 72 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации, на основании Договора аренды лесного фонда № 74 от 20.07.1998 года и Решения Министерства лесного хозяйства РТ от 19.12.2008 года № 04-4627, обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование лесной участок, находящийся в государственной собственности, определенных в пункте 2 настоящего Договора (далее – лесной участок).

2. Лесной участок площадью 0,55 га, представляемый в аренду по настоящему Договору, имеет:

местоположение Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшиновское участковое лесничество, квартал 45, выдел 7.

3. Схема расположения лесного участка и его характеристика приводится в приложениях № 1 и 2 (границы лесного участка определены на кадастровой карте (плане) лесного участка, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора).

4. Арендатору передается лесной участок для использования в целях и объемах согласно приложения № 3.

II. Арендная плата

5. Арендная плата по настоящему Договору составляет 24428,64 руб. (двадцать четыре тысячи четыре рубля восемь рублей 64 коп) в год.

6. Арендатор вносит арендную плату согласно приложению № 4 и представляет в течение 1 месяца Арендодателю документы, подтверждающие произведенную оплату.

7. Размер арендной платы подлежит изменению пропорционально изменению ставок платы за единицу объема лесных ресурсов или за единицу площади лесного участка, устанавливаемых в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса Российской Федерации.

III. Права и обязанности сторон

8. Арендодатель имеет право:

а) получать от Арендатора сведения в установленном законодательством Российской Федерации порядке, справочные и другие материалы об использовании, охране и защите лесов, расположенных на лесном участке, и их воспроизводстве;

б) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.

9. Арендодатель обязан:

а) обозначать в натуре и (или) указать в плано-картографических материалах границы лесного участка;

к) в случае прекращения действия настоящего Договора передать лесной участок Арендодателю по акту приема-передачи, форма которого аналогична форме, указанной в приложении № 5 к настоящему Договору, в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, с характеристиками лесного участка, установленными проектом освоения лесов на момент завершения пользования;

л) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

#### IV. Ответственность сторон

12. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

13. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойки в следующих размерах:  
- за просрочку по уплате арендной платы на срок более одного месяца, арендатор выплачивает пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый банковский день неуплаты.

#### V. Порядок изменения и расторжения Договора

14. Все изменения к настоящему Договору оформляется в письменной форме и подписываются сторонами.

15. Внесение изменений в настоящий Договор, заключенный по результатам аукциона, по согласию сторон допускается только в случаях изменения состояния лесных насаждений, вызванного стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями (пожары, вострвалы, повреждение лесов вредными организмами).

16. По требованию одной из сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в разделе VI настоящего Договора.

#### VI. Основания прекращения действия Договора

17. Настоящий Договор прекращает действие в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

18. Расторжение настоящего Договора по решению суда по требованию одной из сторон осуществляется по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также в случаях нарушения другой стороной условий настоящего Договора.

#### VII. Срок действия Договора

19. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «25» декабря 2008 г. по «24» декабря 2057 г.

б) передать лесной участок Арендатору по акту приема-передачи лесного участка в аренду согласно приложению № 5;

в) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Арендатор имеет право:

а) приступить после государственной регистрации настоящего Договора, подписания сторонами акта приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренного приложением № 5 к настоящему Договору, и представления Арендодателю в установленном порядке разработанного проекта освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы к использованию лесного участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

б) осуществлять на лесном участке в установленном порядке создание лесной инфраструктуры (лесные дороги, лесные склады и другие объекты), а также строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, в соответствии со статьей 21 Лесного кодекса Российской Федерации;

в) получать информацию от Арендодателя о лесном участке;

г) с согласия Арендодателя сдавать лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет, в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другим лицам, отдавать право аренды в залог, вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;

д) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.

11. Арендатор обязан:

а) использовать лесной участок по назначению в соответствии с лесным законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором;

б) вносить арендную плату в размерах и сроки, которые установлены настоящим Договором;

в) в установленном порядке разработать и представить Арендодателю проект освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы;

г) ежегодно в установленном порядке подавать лесную декларацию;

д) представлять Арендодателю информацию, полученную при проведении лесоучетных работ на лесном участке;

е) в случае возникновения лесного пожара на лесном участке обеспечивать его тушение, обеспечивать создание систем и средств предупреждения и тушения лесных пожаров (пожарная техника, оборудование, снаряжение и другие), содержание этих систем и средств, а также формирование запасов горюче-смазочных материалов на период высокой пожарной опасности в объемах, определенных проектом освоения лесов;

ж) осуществлять санитарно-оздоровительные мероприятия, лесовосстановление и уход за лесом на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов и приложении № 6;

з) осуществлять на лесном участке рубку (расчистку) квартальных просек, замену квартальных столбов;

и) приводить лесной участок в прежнее состояние в следующих случаях:

при уничтожении верхнего плодородного слоя почвы, уничтожении, повреждении или захламлении искусственных или естественных водотоков, рек, ручьев, осушительных канав, дренажных систем, плесов, мостов, других дорожных и гидромелиоративных сооружений, просек, лесохозяйственных и лесостроительных знаков, дорог;

при споре возведенных временных построек, сооружений и других объектов;

**VIII. Прочие условия**

20. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора, или вопросы, не оговоренные в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае если согласие путем переговоров не достигнуто, указанные вопросы разрешаются в судебном порядке.

21. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в течение 30 дней после его подписания и вступает в силу с даты государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

22. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельства непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как землетрясение, наводнение, пожар и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации.

В случае наступления обстоятельства непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок действия этих обстоятельств, после чего стороны должны провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в настоящий Договор, в том числе по вопросам размера арендной платы и срока платежа.

23. Передача лесного участка осуществляется по акту приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренному приложением № 5 к настоящему Договору. Указанный акт подписывается сторонами в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора.

24. Арендатор, надлежащим образом исполнивший настоящий Договор, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение такого договора на новый срок.

25. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждого из сторон и регистрационной службе. Приложения № 1 – 6 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

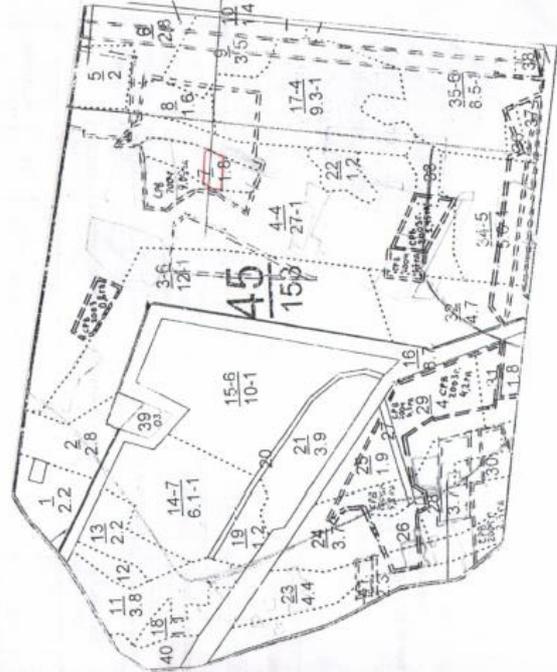
Приложение № 1  
к договору аренды  
лесного участка

**СХЕМА**  
расположения и границы лесного участка

Республика Татарстан  
Лесничество: Пригородное Матюшинское  
Кадастровый номер участка (номер учетной записи в государственном лесном реестре) и его площадь: **0,55 13**  
Условные обозначения: без отдышка

Арендодатель: **Мусин Харис Гайнуллович** (подпись, печать)  
Арендатор: **Аглямов Риф Нагимович** (подпись, печать)

Примечание. Для включения схемы расположения участков используются следующие фрагменты картографических материалов лесобустроителей: планы лесонасаждений М 1:25000; карты-схемы лесничества М 1:100000.



**Реквизиты и подписи сторон**

<p>Арендодатель</p> <p>ГБУ «Пригородное лесничество» 420075 г. Казань, ул. Халезова, 17а ИНН/КПП 1660105996/166001001 Лицевой счет № 03754930560 УФК по РТ ИНН1654042748 КПП165501001 НБРТ Банка России г. БИК 049205001</p>	<p>Арендатор</p> <p>ОАО «Красный Восток Агро» 420054 г. Казань ул. Тихорецкая, 5</p>
--	--

Х.Г. Мусин  
(подпись, печать)

Р.Н. Аглямов  
(подпись, печать)

Приложение № 2  
к договору аренды  
лесного участка

Характеристика лесного участка и его насаждений

Характеристика лесного участка  
(га)

общая площадь участка	лесные земли			в том числе			Насаж. земли			
	в том числе покрытые растительностью всего	в том числе лесными культурами	в том числе пашенная	Насаж. земельная растительность	итого	лесной	Прочие	Другие	иные	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0,55	0,55	-	-	-	0,55	-	-	-	-	-

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)	Площадь запаса древесины (тыс. куб. м.)	В том числе по группам возраста деревьев			спелые и пристойные
					Молодняк	средневозрастные	припавшие	
1	2	3	4	5	6	7	8	0,55/0,2
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	-	-

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждения	Возраст насаждения	Бонитет насаждения	Плотность древостоя	Средний запас древесины (куб. м/га)			
						Зрелые Молодняк	Припавшие Юные		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Защитные	сосна	8С2С	130	2	0,7	-	-	-	380

Арендодатель (Ф.И.О., подпись, печать)  
Х.Г. Мусин

Арендатор (Ф.И.О., подпись, печать)  
Р.Н. Аглимов

Приложение № 3  
к договору аренды  
лесного участка

Цели и объемы использования лесов на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Хозяйство (хвойное, твердолиственное, мягколиственное)	Площадь (га)	Единица измерения	Среднегодовые объемы использования лесов
1	2	3	4	5
Защитные	хвойное	0,55	га	0,55
Осуществление рекреационной деятельности				

Арендодатель (Ф.И.О., подпись, печать)  
Х.Г. Мусин

Арендатор (Ф.И.О., подпись, печать)  
Р.Н. Аглимов

Приложение № 4  
к договору аренды  
лесного участка

**Сроки внесения арендной платы**

Календарный план	Арендная плата, установленная по договору аренды лесного участка, всего	В том числе		
		в местный бюджет	в бюджет субъекта Российской Федерации	в федеральный бюджет
1	2	3	4	5
I квартал	-	-	-	-
II квартал	24428,64	-	-	24428,64
III квартал	-	-	-	-
IV квартал	-	-	-	-
Итого (за 2008 год)	24428,64	-	-	24428,64

Арендодатель:  Х.Г. Мусин  
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор:  Р.Н. Агламов  
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение № 5  
к договору аренды  
лесного участка

**АКТ  
приема-передачи лесного участка в аренду**

«25» декабря 2008 г.

№ 191

Арендодатель в лице **Мусина Хариса Гайнутдиновича** и Арендатор в лице **Агламова Рифа Нагимовича** составили настоящий акт о том, что на основании договора аренды лесного участка первый передал, а второй принял для осуществления рекреационной деятельности лесной участок

(кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре) Магпошского участкового лесничества ГБУ «Пригородное лесничество» в квартале 45)

**Характеристика лесного участка**

Общая площадь	Лесные земли - всего		В том числе покрытые лесной растительностью
	1	2	
0,55	0,55	0,55	0,55

**Характеристика насаждений лесного участка**

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)	Площадь запаса древесины (тыс.куб.м.)	В том числе по группам возраста древесины (га,тыс.куб.м.)			
					молодняк и подрост	средневозрастные	приростовые	спелые и пристойные
1	2	3	4	5	6	7	8	0,55/0,2
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	-	0,55/0,2

**Средние таксационные показатели насаждений лесного участка**

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждений	Возраст насаждений	Бонитет насаждений	Полнота древостоя	Средний запас древесины (куб.м/га)	
						Средневозрастные	Спелые и пристойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	сосна	8С2С	130	2	0,7	-	380

Арендодатель:  Х.Г. Мусин  
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор:  Р.Н. Агламов  
(Ф.И.О., подпись, печать)

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Приложение № 6  
к договору аренды  
лесного участка

**Объемы и сроки исполнения работ по охране, защите, воспроизводству лесов и лесоразведению на арендуемом лесном участке**

Целевое назначение лесов	Виды мероприятий	Единица измерения	Среднегодовой Объем	Срок Исполнения
Защитные	Обеспечение пожарной безопасности в лесах	Га	0,55	Круглогодично
	Обеспечение санитарной безопасности в лесах	Га	0,55	Круглогодично
Защитные	Лесовосстановительные мероприятия	га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень
Защитные	Уход за лесами	га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень



Аресторатор: **Р.Н. Агзамов**  
 (Ф.И.О., подпись, печать)

Арестораторский представитель: **Х.Г. Мусин**  
 (Ф.И.О., подпись, печать)

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.08.2017 № 99/2017/24986747	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:010218:79
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11
Площадь:	1083 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14472919.59
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		
Кадастровый номер:	16:50:010218:79	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Торгово-развлекательный центр	
Сведения о кадастровом инженере:	Мингазов Данил Раилевич №16-12-511	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	№ГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		
Кадастровый номер:	16:50:010218:79	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2019-03-13	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612	
Государственный регистратор	№ГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

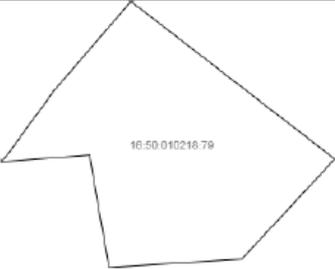
11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	№ГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: _____	Всего разделов: _____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	№ГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
<b>Система координат</b>				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475602.12	1305642.2	данные отсутствуют	0.1
2	475604.07	1305643.74	данные отсутствуют	0.1
3	475605.53	1305644.79	данные отсутствуют	0.1
4	475613.08	1305650.23	данные отсутствуют	0.1
5	475626.91	1305662.05	данные отсутствуют	0.1
6	475602.57	1305693.27	данные отсутствуют	0.1
7	475587.1	1305679.01	данные отсутствуют	0.1
8	475585.84	1305658.66	данные отсутствуют	0.1
9	475603.18	1305655.74	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



16-АК 198051

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "22" июля 2011 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №02/10

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

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 10078 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.Подолужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/278/2011-023

Регистратор  
Набуллима Н. И. м.п.

Серия 16-АК 198051

16-АН 015952

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "24" апреля 2013 года  
Документы-основания: • Постановление Исполнительного комитета муниципального образования "О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г.Казани от 08.09.2009 №7668" от 04.04.2012 №2083

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

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты гостиничного сервиса, общая площадь 1 418 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, на пересечении улиц Университетская и Баумана

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010214:231

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/092/2013-274

Регистратор  
Каримов Р. м.п.

Серия 16-АН 015952



Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-65628504		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:		16:50:010217:19
5.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	27.12.2008 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/390/2008-357
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалалпи", № 02092008, выдан 02.09.2008	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.03.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/062/2007-556
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
основание государственной регистрации:	Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального (республиканского) значения, выдан 14.03.2007	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 27  
полное наименование должности

полномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976775713574 МП 51571138178344592650 Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
инициалы, фамилия

Здание		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-65628504		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:		16:50:010217:19
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 27  
полное наименование должности

полномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976775713574 МП 51571138178344592650 Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
инициалы, фамилия

**Отчет №ПИФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание													
вид объекта недвижимости													
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9										
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504													
Кадастровый номер:		16:50:010217:19											
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)													
Выписка получена из ФИС ЕГРН													
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, 28													
Условные обозначения:													
<table border="1"> <tr> <td>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</td> </tr> <tr> <td>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 997677571357408515711381783445926050</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Владелец: Росреестр</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> <td></td> </tr> </table>				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		Сертификат: 997677571357408515711381783445926050		Владелец: Росреестр		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ												
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП													
Сертификат: 997677571357408515711381783445926050													
Владелец: Росреестр													
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022													
Полномоченный сотрудник: <b>Нагуманова А.Р.</b> 11.08.2022 ВРЕМЯ 14:54 МИН													

Раздел 5 Лист 6

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

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

Здание													
вид объекта недвижимости													
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9										
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504													
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1											
Выписка получена из ФИС ЕГРН													
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, 28													
Условные обозначения:													
<table border="1"> <tr> <td>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</td> </tr> <tr> <td>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 997677571357408515711381783445926050</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Владелец: Росреестр</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> <td></td> </tr> </table>				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		Сертификат: 997677571357408515711381783445926050		Владелец: Росреестр		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ												
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП													
Сертификат: 997677571357408515711381783445926050													
Владелец: Росреестр													
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022													
Полномоченный сотрудник: <b>Нагуманова А.Р.</b> 11.08.2022 ВРЕМЯ 14:54 МИН													

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 7

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

Масштаб 1

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Трипольский отдел ГБУ МФЦ ФРП  
г. Казань ул. Петербургская, 21

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р. Ш  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9976775713574400515711381783445826050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 8

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

Масштаб 1

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Трипольский отдел ГБУ МФЦ ФРП  
г. Казань ул. Петербургская, 21

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р. Ш  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:35М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9976775713574400515711381783445826050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

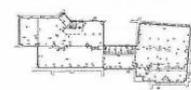
Лист 9

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Номер этажа (этажей): 1	

ЭЛЕКТРОННЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ЧАСТИ

Листа части 2/3/4/5

Вид 1/этаж



№ кадастрового участка

Масштаб 1

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ ФРГ  
 г. Казань ул. Петербургская, 26

Уполномоченный сотрудник  
 Магумова А. Р.  
 11.06.2022 ВРЕМЯ 11:35 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9076775713574400001515711381783445926950
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



16-АК  
026967

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

**СЕРИЯ 16-АК**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** "14" сентября 2011 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** 3-комнатная квартира, общая площадь 69,40 кв.м. в том числе жилая 38,50 кв.м, этаж 3, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 57, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:012, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17/1Б, кв.11

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:08 02 08:0001:0001:012

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-333

Регистратор

Магумова А. Р.

М.П.



(подпись)

Серия 16-АК 026967

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223	
Кадастровый номер:	16:50:080208:55
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/178; Условный номер 16:50:06:00352:001:0062
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 32
Площадь, м2:	68,4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 32
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3131297,96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ

г. Казань ул. Петербургская

подпись (наименование должности)

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.

11.05.2022 Время 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
МП
Сертификат: 9976775713574088515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал»

инициалы, фамилия 17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223	
Кадастровый номер:	16:50:080208:55
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ

г. Казань ул. Петербургская

подпись (наименование должности)

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.

11.05.2022 Время 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
МП
Сертификат: 9976775713574088515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223		Кадастровый номер: 16:50:080208:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалáпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-332 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-332
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалáпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ  
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова, А. Р.  
11.05.2022 Время 14:48 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 597677571357408515711381783445926050	
Выдан: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223		Кадастровый номер: 16:50:080208:55	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ  
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова, А. Р.  
11.05.2022 Время 14:48 МП

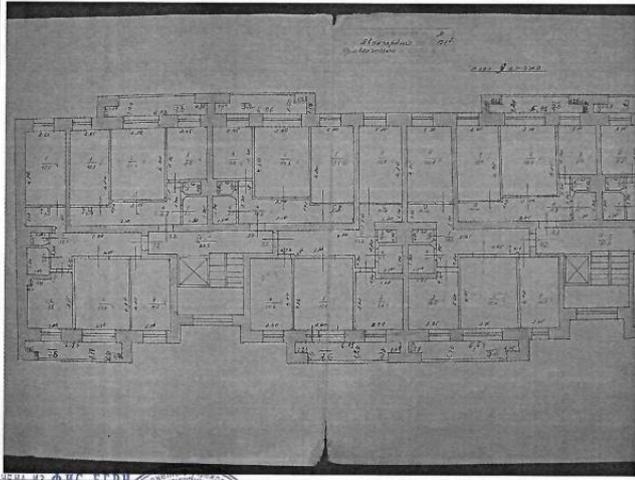


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 597677571357408515711381783445926050	
Выдан: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67967223			
Кадастровый номер: 16:50:080208:55		Номер этажа (этажей): 9	
			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН Масштаб 1 Приволжский отдел ГБУ МО «ИПР» г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:46 МП		Сертификат: 99767757135744000515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/85; Условный номер 16:50:06:00352.001.0060		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 23		
Площадь, м2:	69,7		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира 23		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	3190810,94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.		
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН Приволжский отдел ГБУ МО «ИПР» г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45 МП		Сертификат: 99767757135744000515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А. Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 5976775713374488515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-334 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-334	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А. Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 5976775713374488515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер:		16:50:080208:101	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФУ  
г. Казань ул. Петербургская

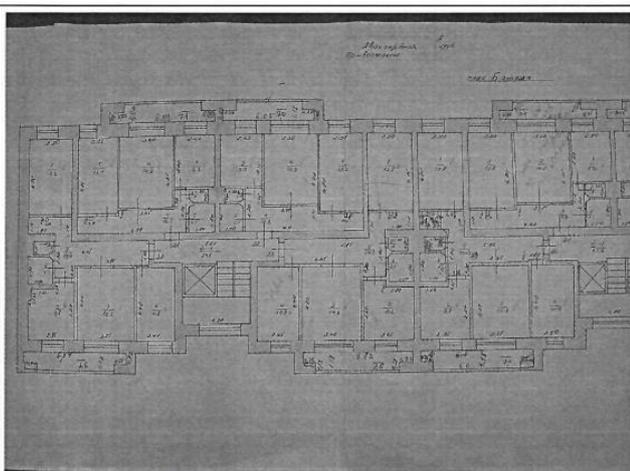
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 8976775713574003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67963603			
Кадастровый номер: 16:50:080208:101		Номер этажа (этажей): 6	
			

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФУ  
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 8976775713574003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775	
Кадастровый номер:	16:50-080208:165
Номер кадастрового квартала:	16:50-080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50-080208-0-1/64; Условный номер 16:50-06:00352:001:0065
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 47
Площадь, м2:	70.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 47
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3213700.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объекте недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 10:40М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	17 МАЯ 2022
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ПРИНЯТ
М.П. Сертификат: 99767757135744003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775	
Кадастровый номер:	16:50-080208:165
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 10:40М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	М.П.
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775		Кадастровый номер: 16:50:080208:165	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шальяни"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-347 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-347
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шальяни", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
№ 05 20.02.22 ВРЕМЯ 14:40 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357408815711381783445926050 Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775		Кадастровый номер: 16:50:080208:165	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
№ 05 20.02.22 ВРЕМЯ 14:40 МП

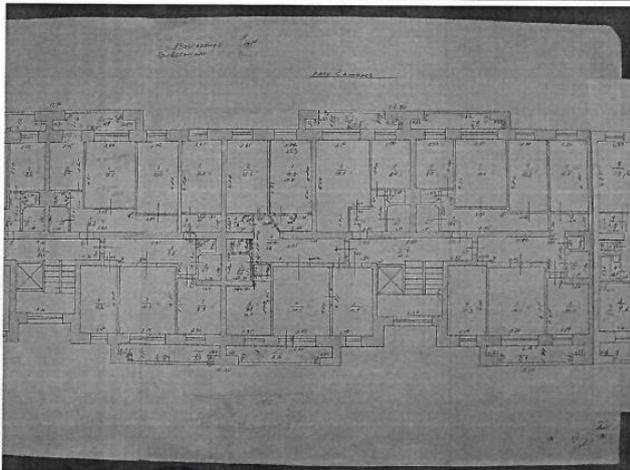


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357408815711381783445926050 Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПИФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67944775			
Кадастровый номер: 16:50:080208:165		Номер этажа (этажей): 2	
			

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ

г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
 Нагуманова А.Р.  
 14.05.2022 14:44 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 8976775713574083515711381783445926050 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:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229				
Кадастровый номер:		16:50:080208:178		
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/70; Условный номер 16:50:06:00352:001:0054			
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 8			
Площадь, м2:	70,9			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	Квартира 8			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб:	3245745,99			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.			

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ

г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
 Нагуманова А.Р.  
 14.05.2022 14:55 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 8976775713574083515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

18 МАЯ 2022

**ПРИНЯТО**

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	16:50:080208:178	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/70; Условный номер 16:50:06:00352:001:0054	
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 8	
Площадь, м2:	70.9	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Квартира 8	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:	3245745.99	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Первоначальный отдел ГБУ МФЦ РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
"11.05.2022" Время: 14:55 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-М.П. Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»

10 мая 2022  
ПРИНЯТО

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	16:50:080208:178	
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин", 7716580524	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Первоначальный отдел ГБУ МФЦ РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
"11.05.2022" Время: 14:58 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-М.П. Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Каластровый номер: 16:50:080208:178	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаяпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-335 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-335	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 05/11-2011, выдан 09.08.2011, дата государственной регистрации: 12.09.2011, номер государственной регистрации: 16-16-01/286/2011-330	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. Петербургская,  
Уполномоченная сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
"11" 05-2022 Времени 11:28 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
М.П.  
Сертификат: 997677571357464615711381783445926050  
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: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229		Каластровый номер: 16:50:080208:178	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. Петербургская,  
Уполномоченная сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
"11" 05-2022 Времени 11:38 МП



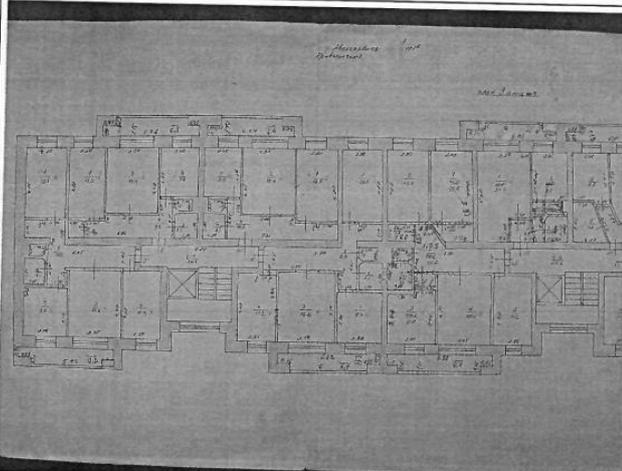
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
М.П.  
Сертификат: 997677571357464615711381783445926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

**Отчет №ПИФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68003229			
Кадастровый номер: 16:50:080208:178		Номер этажа (этажей): 3	
			

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МОЦ  
г. Казань ул. Петербургская, 13  
полное наименование должности  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:56 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-488351571381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581				
Кадастровый номер:		16:50:080208:180		
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/59; Условный номер 16:50:06:00352:001:0056			
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 10			
Площадь, м2:	54,1			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	Квартира 10			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб:	2578092,76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.			

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МОЦ  
г. Казань ул. Петербургская, 13  
полное наименование должности  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:53 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-488351571381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»  
17 МАЯ 2022  
ПРИНЯТО

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581			
Кадастровый номер:		16:50:080208:180	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаяпин", 7716580524	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ  
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
 НАГУМАНОВА А.Р.  
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:53



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 8976775713574485151711381783445926050 Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581			
Кадастровый номер:		16:50:080208:180	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалаяпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-346 13.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-346
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаяпин", № 1282-75409936-1, выдан 11.11.2008 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаяпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаяпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляемом залоге и о договоре залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ  
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
 НАГУМАНОВА А.Р.  
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:59



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 8976775713574485151711381783445926050 Выданы: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		16:50:080208:180
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
 Псковский отдел ГБУ МОИ  
 г. Казань ул. Петербургская  
 Уполномоченный сотрудник  
 Б.А. Уманова А.Р.  
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34М

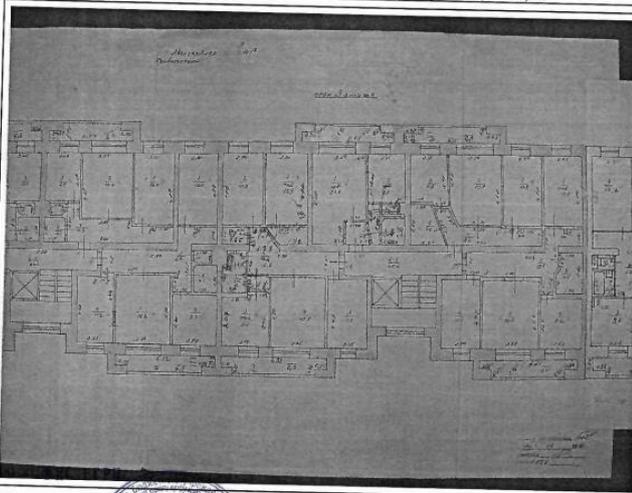


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 8976775713574483515711381783445826050 Выдатель: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67990581		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 16:50:080208:180		Номер этажа (этажей): 3



Выписка полу

Псковский отдел ГБУ МОИ  
 г. Казань ул. Петербургская  
 Уполномоченный сотрудник  
 Б.А. Уманова А.Р.  
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 8976775713574483515711381783445826050 Выдатель: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952237			
Кадастровый номер:		16:50:080208:184	
Номер кадастрового квартала:		16:50:080208	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.01.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/65; Условный номер 16:50:06:00352:001:0068	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 50	
Площадь, м2:		53.4	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Квартира 50	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		2544734.81	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:080208:29	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.	

выписка получена из ФИС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
14.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	17 МАЯ 2022
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	КРИЛОВА
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 89767757135744088515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952237			
Кадастровый номер:		16:50:080208:184	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шальвин", 7716580524	

выписка получена из ФИС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
14.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 89767757135744088515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952337			
Кадастровый номер:		16:50:080208:184	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-348 13.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-348
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 1282-75409936-1, выдан 11.11.2008  Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008  Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для залога имущества:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФД  
г. Казань ул. Петербургская,  
Уполномоченный сотрудник  
Багманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357408515711381783445926050		
Выдан: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952337			
Кадастровый номер:		16:50:080208:184	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФД  
г. Казань ул. Петербургская,  
Уполномоченный сотрудник  
Багманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:43

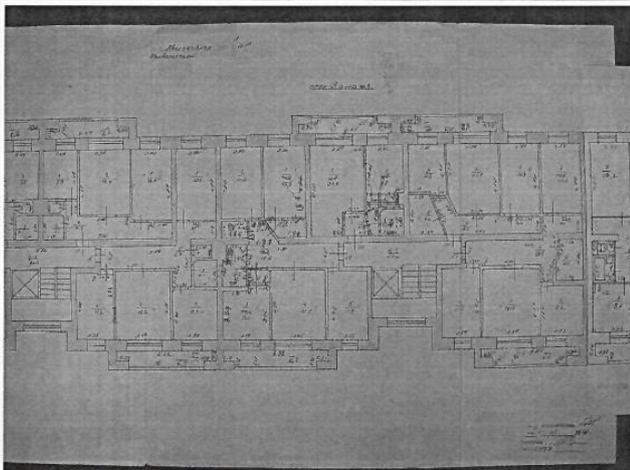


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357408515711381783445926050		
Выдан: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

**Отчет №ПИФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67952337			
Кадастровый номер: 16:50:080208:184		Номер этажа (этажей): 3	
			

Выписка получена из ФУВ ЕГРН

Масштаб 1:1000  
Приволжский отдел ГБУ МФИ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ



Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744882515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340	
Кадастровый номер:	16:50:080208:212
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/102; Условный номер 16:50:06:00352:001:0058
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 14
Площадь, м2:	54,1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 14
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2578092,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-комнатная квартира.

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ



Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744882515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ООО «ФАЦ «Эксперт»

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340			
Кадастровый номер:	16:50:080208:212		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаяни", 7716580524		

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник по оказанию государственной услуги  
Нагуманова А.Р.  
"11.05.2022 ВРЕМЯ 14:48 МП"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135720220515711381783445926050 Выдан: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340			
Кадастровый номер:	16:50:080208:212		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалаяни"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-345 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Наем жилого помещения
	дата государственной регистрации:		01.06.2017 10:26:36
	номер государственной регистрации:		16:50:080208:212-16/001/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.12.2022 по 31.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Галиуллина Каусария Хамисовна, 01.12.1959, Деревня Альмендеро Апатского района ТАССР, Российская Федерация, СНИЛС 029-569-427 97 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 92 04 №746357, выдан 26.01.2005, УВД Приволжского района г.Казани Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.171Б, кв.14
	основание государственной регистрации:		Договор найма жилого помещения, № 01/17, выдан 12.05.2017 Дополнительное соглашение к договору найма жилого помещения №01/17 от 12 мая 2017 года, № б/н, выдан 06.04.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

выписка получена из ФИС

Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник по оказанию государственной услуги  
Нагуманова А.Р.  
"11.05.2022 ВРЕМЯ 14:48 МП"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135720220515711381783445926050 Выдан: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340		16:50:080208:212	
Кадастровый номер:		16:50:080208:212	
5.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-345	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	права оспариваются в судебном порядке	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ в Республике Татарстан  
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
Багуманова А.Р.  
21.05.2022 Время 14:48МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

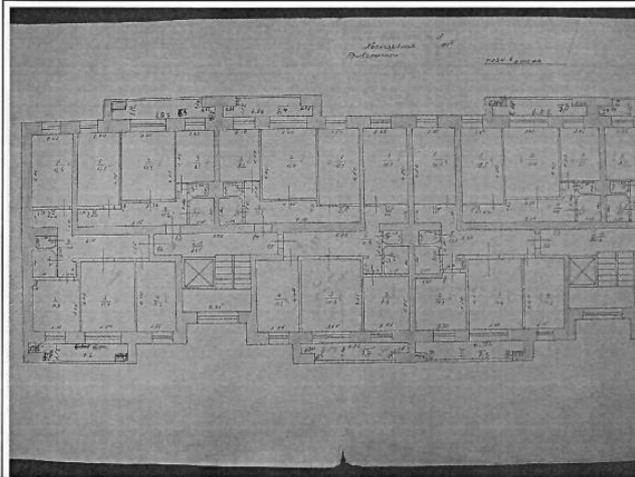
инициалы, фамилия

М.П.  
Сертификат: 997677571357408315711381783445926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67978340		16:50:080208:212	
Кадастровый номер:		16:50:080208:212	
		Номер этажа (этажей): 4	



выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФУ в Республике Татарстан  
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник  
Багуманова А.Р.  
21.05.2022 Время 14:48МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

М.П.  
Сертификат: 997677571357408315711381783445926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67973025	
Кадастровый номер:	16:50:080208:213
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:1/103; Условный номер 16:50:06:00352:001:0059
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 15
Площадь, м2:	67,9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира 15
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3108408,36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. Петербургская, 30

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
"11.05.2022" Время 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	17 МАЯ 2022

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67973025	
Кадастровый номер:	16:50:080208:213
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ  
г. Казань ул. Петербургская, 30

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
"11.05.2022" Время 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67973025			
Кадастровый номер:		16:50:080208:213	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалáпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-331 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-331
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалáпин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫЛАСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник государственной службы

НАГУМАНОВА А. Р. Ш  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357408515711381783445926050	
Владелец: Рязансер	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67973025			
Кадастровый номер:		16:50:080208:213	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ВЫЛАСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник государственной службы

НАГУМАНОВА А. Р. Ш  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357408515711381783445926050	
Владелец: Рязансер	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан **ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**24 НОЯ 2021**

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

**ПРИНЯТО**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:010218:74		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2541; Условный номер 16-16-01/150/2011-249		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Вахитовский район, улица Пушкина, дом 11, пом 2(1-25) 3(1-18) 4(1-15)		
Площадь, м2:	1323.8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2, 3, 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	57946578.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010218:19		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:			

<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Рахматуллина Р.Р.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:010218:74		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/396/2011-102 28.11.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		10.02.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/104/2012-340
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.02.2012 с 10.02.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение суда, № А65-28858/2011, выдан 06.02.2012, Арбитражный суд Республики Татарстан
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Рахматуллина Р.Р.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 3

Помещение		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.					
Кадастровый номер:		16:50:010218:74			
4.2	вид:	Доверительное управление			
	дата государственной регистрации:	28.11.2011 00:00:00			
	номер государственной регистрации:	16-16-01/396/2011-102			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524			
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФН "Шалипин", № 1, выдан 01.11.2008  Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
9	Праворитзания 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			

<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Рахматуллина Р.Р.</b>
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
наименование государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание		Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.					
Кадастровый номер:		16:50:010218:22			
Номер кадастрового квартала:		16:50:010218			
Дата присвоения кадастрового номера:		01.03.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 92-401-002-000010900; Кадастровый номер 16:50:010218:0001-92:401-002-000010900; Кадастровый номер 16:50:010218:1:5; Условный номер 16-16-01/056/2011-299; Условный номер 16:50:02:00078:001			
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52			
Площадь:		6197,7			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		"ГУМ, 4-я очередь"			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		6, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2007			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		291713000			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:010218:1			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		16:50:010218:67, 16:50:010218:90, 16:50:010218:91			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание "ГУМ, 4-я очередь"; количеством этажей (в том числе подземных): 5			

<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Ибрагимова Л.Ф.</b>
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50-010218:22	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыгин", 7716580524	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Ибрагимова Л.Ф.</b>

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50-010218:22	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГЛАВНЫЙ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МАГАЗИН", ИНН: 1654042667 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОРОДСКОЙ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МАГАЗИН-3", ИНН: 1655093488
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 16:50-010218:22-16/203/2021-13 22.03.2021 14:37:28
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыгин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность 16-16-01/138/2011-435 07.04.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	22.03.2021 14:37:28	
	номер государственной регистрации:	16:50-010218:22-16/203/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2021 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667	
	основание государственной регистрации:	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488 Договор, серия: 140/2020, выдан 01.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору "140/2020 от "01" сентября 2020 г. № 1, выдан 08.07.2021, ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Шалыгин", в лице Кирилловой И.И., АО "Главный универсальный магазин", в лице Напалкова И.Н.; АО "ГУМ-3", в лице Фисогтова Э.А. данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Ибрагимова Л.Ф.</b>

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.11.2017 15:23:43	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:22-16/001/2017-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.11.2017 по 03.09.2022 с 23.11.2017 по 03.09.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БННХАРТС", ИНН: 1650287810	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № БХ-01/17, выдан 04.09.2017, дата государственной регистрации: 23.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2017-7	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	20.11.2017 11:31:26	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:22-16/001/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.11.2017 по 20.11.2022 с 20.11.2017 по 20.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № Ш-17/17, выдан 29.08.2017, дата государственной регистрации: 20.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2017-5 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 08.11.2017 Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 4, выдан 18.07.2018, дата государственной регистрации: 15.08.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2018-9	

полное наименование должности  
**Ведущий специалист-эксперт**



инициалы, фамилия

**Ибрагимова Л.Ф.**

Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 4, выдан 20.06.2018, АО "ТК "Эдельвейс", дата государственной регистрации: 15.08.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2018-10		
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 7, выдан 25.04.2019, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2019-11		
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29.08.2017, № 9, выдан 09.07.2020, дата государственной регистрации: 23.07.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2020-12		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности  
**Ведущий специалист-эксперт**



инициалы, фамилия

**Ибрагимова Л.Ф.**

*Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 4 Лист 6

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ(ИМЯ ОТЧЕТЧИКА)		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Ибрагимова Л.Ф.</b>	



Раздел 5 Лист 7

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

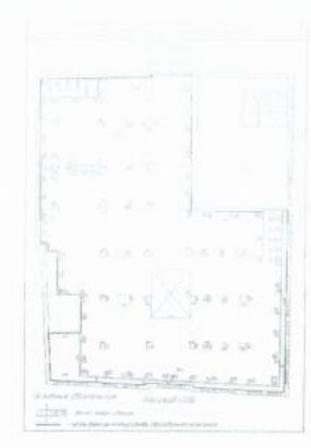
Здание вид объекта недвижимости																					
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10																		
21.07.2021г.																					
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 1																			
<table border="1"> <tr> <td align="center" colspan="2">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</td> <td align="right">Лист № 4</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">План этажа</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">1 этаж</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">Условные обозначения:</td> </tr> <tr> <td align="center"> </td> <td align="center"> </td> <td align="center"> </td> </tr> </table>				ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		Лист № 4	План этажа			1 этаж						Условные обозначения:					
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		Лист № 4																			
План этажа																					
1 этаж																					
Условные обозначения:																					
Масштаб 1																					
ПОЛНОЕ ИМЯ(ИМЯ ОТЧЕТЧИКА)		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ																			
<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Ибрагимова Л.Ф.</b>																			



Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

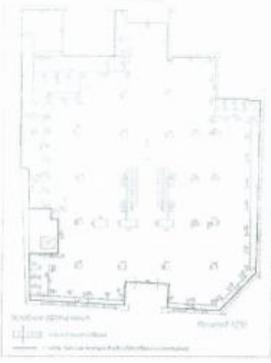
Лист 8			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности <b>Ведущий специалист-эксперт</b>		инициалы, фамилия <b>Ибрагимова Л.Ф.</b>
--	---	---

Лист 9			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности <b>Ведущий специалист-эксперт</b>		инициалы, фамилия <b>Ибрагимова Л.Ф.</b>
--	---	---

Отчет №ПДФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 10			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
Полное наименование должности <b>Ведущий специалист-эксперт</b>			
		Ибрагимова Л.Ф.	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Управление Росреестра по Республике Татарстан

Кому: Кириллова Ирина Ивановна.  
Адрес: .

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке  
межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

№ КУВ/Д-001/2022-8164106/1

9 марта 2022г.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате рассмотрения заявки от 2 марта 2022 г. № КУВ/Д-001/2022-8164106 уведомляем Вас о внесении 9 марта 2022 г. в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующих сведений в отношении: здания с кадастровым номером: 16:50:010218:22, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Пушкина, здание 13/52.

Галимова Галия Асламовна  
(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)

16-АН 190873

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральных служб государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190800, дата выдачи 07.11.2014  
**Дата выдачи:** "11" ноября 2014 года  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

- Правила доверительного управления от 23.07.2008

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалини", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Объект права:** здание Арочного склада, наименование: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 520,7 кв. м, н/п. № 6477, л/г. К. адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с. Базарные Матаки

**Катастровый (или условный) номер:** 16:06:080501:169  
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-160

Регистратор  
Сагдеева Г. Р.

Серия 16-АН 190873

190873 16-АН

16-АН 190869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральных служб государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190855, дата выдачи 07.11.2014  
**Дата выдачи:** "11" ноября 2014 года  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

- Правила доверительного управления от 23.07.2008

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалини", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Объект права:** здание Автогаража, наименование: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1107,6 кв. м, н/п. № 892, л/г. Н1, Н2, Н3, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с. Базарные Матаки

**Катастровый (или условный) номер:** 16:06:080501:168  
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-165

Регистратор  
Сагдеева Г. Р.

Серия 16-АН 190869

698061 16-АН

16-АН 190867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЧЕТОВ С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190852, дата выдачи 07.11.2014  
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЭТ  
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалигин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: здание Котгоры, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь м. кв. № 891, лит. М, М1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алыкеевский р-н, с.Базарные Матаки

Квартальный (или условный) номер: 16:06:080501:167

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-162

Регистратор  
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190867

16-АН 190872

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЧЕТОВ С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190851, дата выдачи 07.11.2014  
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЭТ  
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалигин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: здание - Арочного склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 349,5 кв.м., инв.№ 6476, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алыкеевский р-н, с.Базарные Матаки

Квартальный (или условный) номер: 16:06:030122:128

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-161

Регистратор  
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190872

16-АН 190868

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕВ ИЛИ ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральных служб государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190856, дата выдачи 07.11.2014  
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ПЗТ  
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд неактивности "Шалилин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: здание Склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 709 кв. м, инв.№ 6474, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с.Базарные Маганы

Квартальный (или условный) номер: 16:06:080501:172

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-166

Регистратор  
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190868

898061 16-АН

16-АН 190871

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕВ ИЛИ ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральных служб государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190853, дата выдачи 07.11.2014  
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ПЗТ  
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд неактивности "Шалилин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Здание - Молочного блока, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с.Базарные Маганы

Квартальный (или условный) номер: 16:06:080501:229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-163

Регистратор  
Сагдиева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190871

180871 16-АН

16-АН  
190866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕГКО ПОВЕРЛИВЫХ ИНВЕСТИЦИЙ И СДЕЛОК С НИМИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190799, дата выдачи 07.11.2014  
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-13Т  
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шайялин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), А.лькеевский муниципальный район, Базарно-Магакское сельское поселение

Катастровый (или условный) номер: 16:06:030303:335  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-159

Регистратор  
Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190866

998061 НЧ-91

16-АН  
190870

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЛЕГКО ПОВЕРЛИВЫХ ИНВЕСТИЦИЙ И СДЕЛОК С НИМИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190854, дата выдачи 07.11.2014  
Дата выдачи: "11" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-13Т  
• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шайялин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: здание Столовой, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит. О адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), А.лькеевский р-н, с.Базарные Маганы

Катастровый (или условный) номер: 16:06:030113:49  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-164

Регистратор  
Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190870

048061 НЧ-16

16-АН 708867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №24/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шарлятин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Набережно-Морквашское сельское поселение, с Набережные Морквы.ш

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120101:1732

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-509

Регистратор  
Платцева Т. П.  
(подпись)

Серия 16-АН 708867

16-АН 708863

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №24/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шарлятин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Арендный склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 737 кв. м, ине № 3-794, лит. И, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с Набережные Морквы.ш

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:000000:1806

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-505

Регистратор  
Платцева Т. П.  
(подпись)

Серия 16-АН 708863

16-АН 708866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалгалин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Столовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 165 кв. м, инв. № 3-799 лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (местонахождение) субъекта: Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское сельское поселение, с.Набережные Морквашы

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120101:1861

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-508

Регистратор  
Платлева Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708866

16-АН 708869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалгалин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями агроного склада, общая площадь 986 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Набережно-Морквашское сельское поселение, с.Набережные Морквашы

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120102:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-512

Регистратор  
Платлева Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708869



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

Адресный листок Межрайонного филиала №5  
 (уполномоченный орган государственной инвентаризации)

Область, республика, край  
 Татарстан  
 Район  
 Альшеевский  
 Город (др. поселение)  
 (422870) с. Базарные Матаи  
 Район города

на здание  
 Арочного склада Лтг.К

Район города  
 Город  
 Улица (переулок), № дома  
 (422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер	6477				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.  
 (указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выдана	Должное участие при оформлении записи о регистрации права собственности	Полное имя, наименование регистрирующей организации (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Актив"	Регистрационное удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) от 21.12.1998 г. за № 46		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Вид назначения	Площадь участка		Неэксплоатированная площадь	
	фактически	эксплоатированная	застроенная	проектная
земельный участок	523,5			

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопротечивость	Качественная	от ТЭЦ	от грунтовых (квартальных)	от АГВ	прочие	от собственной котельной	Центральное горячее водоснабжение	с централизованной городской водоснабжающей организацией	с газовым котлом	с газовым котлом	неотопленное	Жилые помещения	Электроснабжение	Лифты	Эксплуатационная	
																от ТЭЦ

IV. Общие сведения

Наименование: Арочный склад  
 Адрес: по адресу: \_\_\_\_\_  
 Количество мест (мощность): \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2		4	5	6
К	Арочный склад	39,45х13,27	523,5	5,11	2675







**IV. Общие сведения**

Наименование: Ароцкий склад  
 Использование: по назначению  
 Количество мест (мощность): а) \_\_\_\_\_ б) \_\_\_\_\_ в) \_\_\_\_\_ г) \_\_\_\_\_

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5
A	Ароцкий склад	30,30x11,63	352,4	5,84
				2058

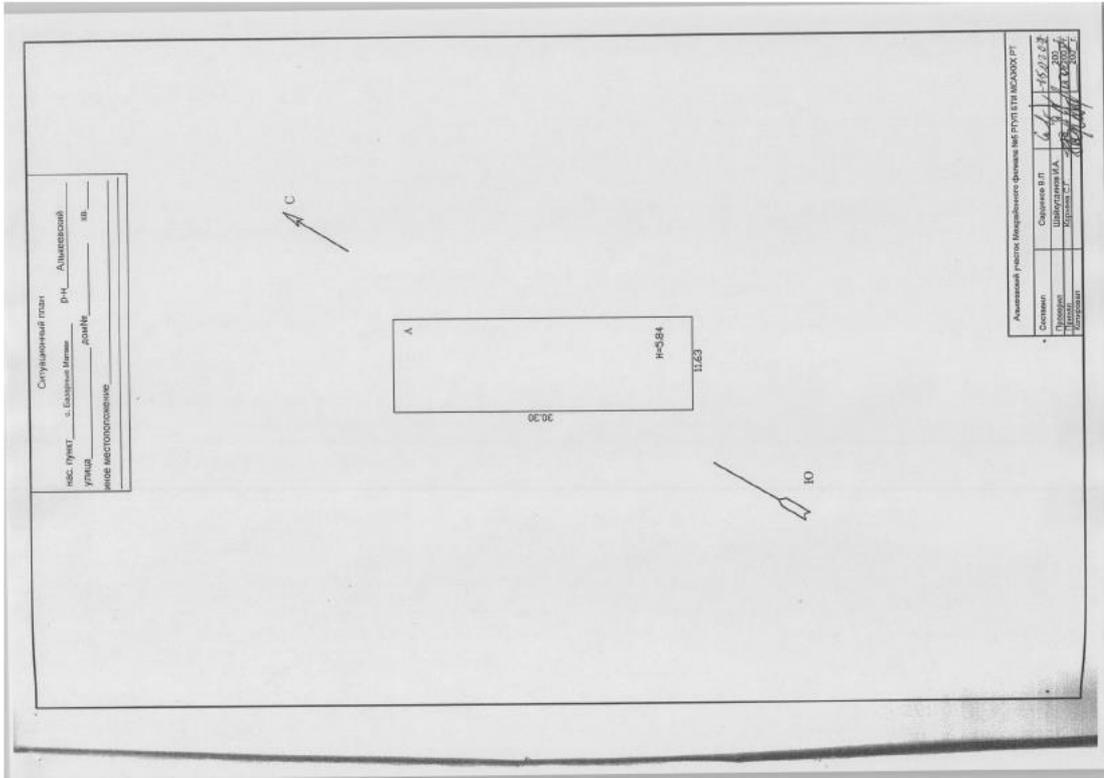
**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера: А      Год постройки: 1989      Вид внутренней отделки: Простая      Таблица №: 191а      Число этажей: 1      Сборщик №: 2

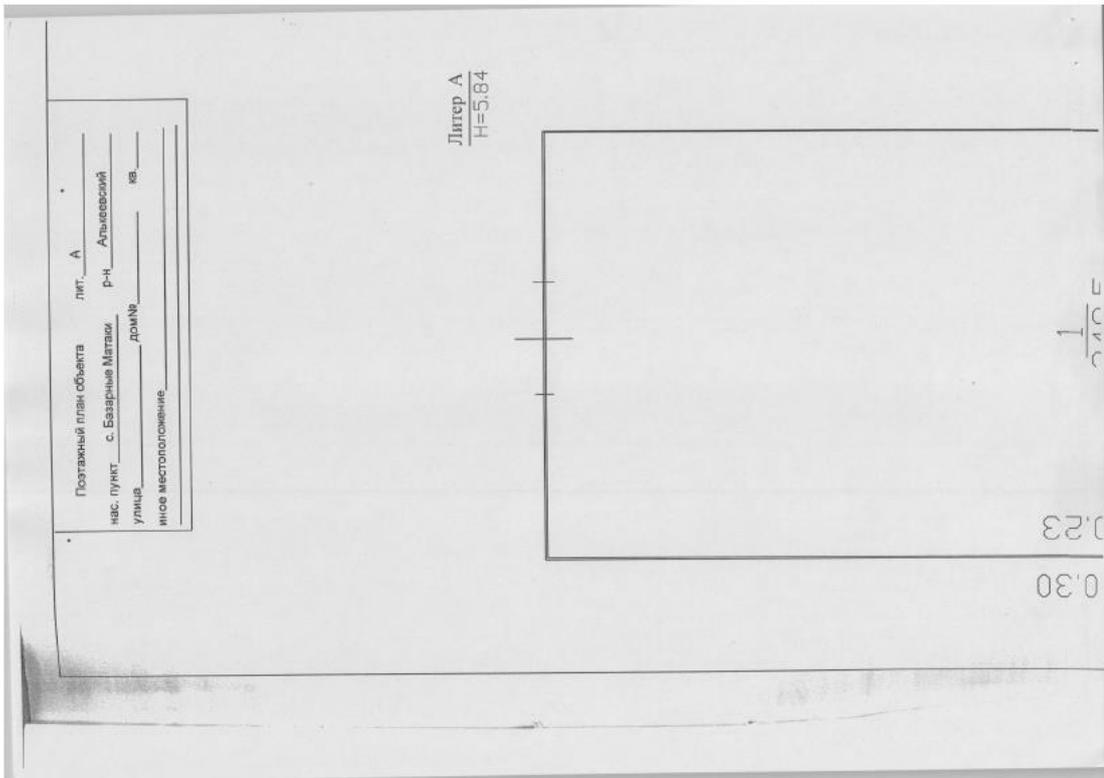
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.д.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Площадь в %	Удельный вес в % от объема	% износа в %	% износа в % от объема	Средний возраст в годах
1	Фундаменты	Деревянные сваи	Местами гниль	17	35	5,95			
2	а) стены и их наружная отделка	Керамическая кирпичная кладка	Местами гниль	45	35	15,75			
б) перегородки									
3	перекрытия	деревянные							
4	Крыша	Крыша рулонная по обрешетке	Местами прогнило	15	15	20	4,5		
5	Полы	Цементные по щебневой основе	Местами трещины, выбоины	10	10	20	3		
6	стены	металлические	Нормальный пролет	6	1	6	25	1,5	
7	Стелажные конструкции	наружные		1					
8	Стеклопакеты и аккредитивные устройства	внутренняя							
9	Прочие работы								
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>99</b>	<b>X</b>	<b>32,2</b>	<b>X</b>

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{32,2}{100} \times 100 = 32,2\%$

Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



109



110

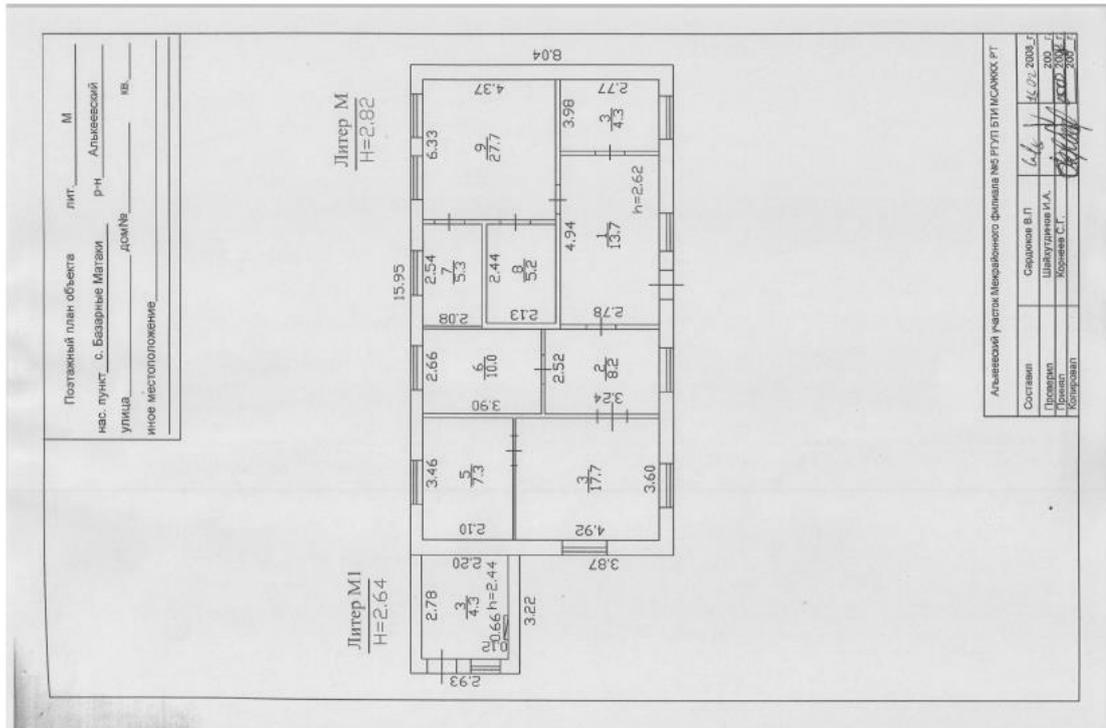








Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)  
с. Базарные Матаи

Составлен: 15.03.2008 г. 2008 г. 15.03.2008 г.

№	Экспликация помещений	Площадь		Итого
		по плану	по факту	
1	Литер М1	110,0	110,0	110,0
2	Литер М	277,2	277,2	277,2
3	Литер М1	5,2	5,2	5,2
4	Литер М	2,49	2,49	2,49
5	Литер М1	10,0	10,0	10,0
6	Литер М	7,3	7,3	7,3
7	Литер М1	3,44	3,44	3,44
8	Литер М	17,7	17,7	17,7
9	Литер М1	8,2	8,2	8,2
10	Литер М	13,7	13,7	13,7
11	Литер М1	84,2	84,2	84,2
12	Литер М	277,9	277,9	277,9
13	Литер М1	110,0	110,0	110,0
14	Литер М	277,2	277,2	277,2
15	Литер М1	5,2	5,2	5,2
16	Литер М	2,49	2,49	2,49
17	Литер М1	10,0	10,0	10,0
18	Литер М	7,3	7,3	7,3
19	Литер М1	3,44	3,44	3,44
20	Литер М	17,7	17,7	17,7
21	Литер М1	8,2	8,2	8,2
22	Литер М	13,7	13,7	13,7
23	Литер М1	84,2	84,2	84,2
24	Литер М	277,9	277,9	277,9
25	Литер М1	110,0	110,0	110,0
26	Литер М	277,2	277,2	277,2
27	Литер М1	5,2	5,2	5,2
28	Литер М	2,49	2,49	2,49
29	Литер М1	10,0	10,0	10,0
30	Литер М	7,3	7,3	7,3
31	Литер М1	3,44	3,44	3,44
32	Литер М	17,7	17,7	17,7
33	Литер М1	8,2	8,2	8,2
34	Литер М	13,7	13,7	13,7
35	Литер М1	84,2	84,2	84,2
36	Литер М	277,9	277,9	277,9
37	Литер М1	110,0	110,0	110,0
38	Литер М	277,2	277,2	277,2
39	Литер М1	5,2	5,2	5,2
40	Литер М	2,49	2,49	2,49
41	Литер М1	10,0	10,0	10,0
42	Литер М	7,3	7,3	7,3
43	Литер М1	3,44	3,44	3,44
44	Литер М	17,7	17,7	17,7
45	Литер М1	8,2	8,2	8,2
46	Литер М	13,7	13,7	13,7
47	Литер М1	84,2	84,2	84,2
48	Литер М	277,9	277,9	277,9
49	Литер М1	110,0	110,0	110,0
50	Литер М	277,2	277,2	277,2
51	Литер М1	5,2	5,2	5,2
52	Литер М	2,49	2,49	2,49
53	Литер М1	10,0	10,0	10,0
54	Литер М	7,3	7,3	7,3
55	Литер М1	3,44	3,44	3,44
56	Литер М	17,7	17,7	17,7
57	Литер М1	8,2	8,2	8,2
58	Литер М	13,7	13,7	13,7
59	Литер М1	84,2	84,2	84,2
60	Литер М	277,9	277,9	277,9
61	Литер М1	110,0	110,0	110,0
62	Литер М	277,2	277,2	277,2
63	Литер М1	5,2	5,2	5,2
64	Литер М	2,49	2,49	2,49
65	Литер М1	10,0	10,0	10,0
66	Литер М	7,3	7,3	7,3
67	Литер М1	3,44	3,44	3,44
68	Литер М	17,7	17,7	17,7
69	Литер М1	8,2	8,2	8,2
70	Литер М	13,7	13,7	13,7
71	Литер М1	84,2	84,2	84,2
72	Литер М	277,9	277,9	277,9
73	Литер М1	110,0	110,0	110,0
74	Литер М	277,2	277,2	277,2
75	Литер М1	5,2	5,2	5,2
76	Литер М	2,49	2,49	2,49
77	Литер М1	10,0	10,0	10,0
78	Литер М	7,3	7,3	7,3
79	Литер М1	3,44	3,44	3,44
80	Литер М	17,7	17,7	17,7
81	Литер М1	8,2	8,2	8,2
82	Литер М	13,7	13,7	13,7
83	Литер М1	84,2	84,2	84,2
84	Литер М	277,9	277,9	277,9
85	Литер М1	110,0	110,0	110,0
86	Литер М	277,2	277,2	277,2
87	Литер М1	5,2	5,2	5,2
88	Литер М	2,49	2,49	2,49
89	Литер М1	10,0	10,0	10,0
90	Литер М	7,3	7,3	7,3
91	Литер М1	3,44	3,44	3,44
92	Литер М	17,7	17,7	17,7
93	Литер М1	8,2	8,2	8,2
94	Литер М	13,7	13,7	13,7
95	Литер М1	84,2	84,2	84,2
96	Литер М	277,9	277,9	277,9
97	Литер М1	110,0	110,0	110,0
98	Литер М	277,2	277,2	277,2
99	Литер М1	5,2	5,2	5,2
100	Литер М	2,49	2,49	2,49
101	Литер М1	10,0	10,0	10,0
102	Литер М	7,3	7,3	7,3
103	Литер М1	3,44	3,44	3,44
104	Литер М	17,7	17,7	17,7
105	Литер М1	8,2	8,2	8,2
106	Литер М	13,7	13,7	13,7
107	Литер М1	84,2	84,2	84,2
108	Литер М	277,9	277,9	277,9
109	Литер М1	110,0	110,0	110,0
110	Литер М	277,2	277,2	277,2
111	Литер М1	5,2	5,2	5,2
112	Литер М	2,49	2,49	2,49
113	Литер М1	10,0	10,0	10,0
114	Литер М	7,3	7,3	7,3
115	Литер М1	3,44	3,44	3,44
116	Литер М	17,7	17,7	17,7
117	Литер М1	8,2	8,2	8,2
118	Литер М	13,7	13,7	13,7
119	Литер М1	84,2	84,2	84,2
120	Литер М	277,9	277,9	277,9
121	Литер М1	110,0	110,0	110,0
122	Литер М	277,2	277,2	277,2
123	Литер М1	5,2	5,2	5,2
124	Литер М	2,49	2,49	2,49
125	Литер М1	10,0	10,0	10,0
126	Литер М	7,3	7,3	7,3
127	Литер М1	3,44	3,44	3,44
128	Литер М	17,7	17,7	17,7
129	Литер М1	8,2	8,2	8,2
130	Литер М	13,7	13,7	13,7
131	Литер М1	84,2	84,2	84,2
132	Литер М	277,9	277,9	277,9
133	Литер М1	110,0	110,0	110,0
134	Литер М	277,2	277,2	277,2
135	Литер М1	5,2	5,2	5,2
136	Литер М	2,49	2,49	2,49
137	Литер М1	10,0	10,0	10,0
138	Литер М	7,3	7,3	7,3
139	Литер М1	3,44	3,44	3,44
140	Литер М	17,7	17,7	17,7
141	Литер М1	8,2	8,2	8,2
142	Литер М	13,7	13,7	13,7
143	Литер М1	84,2	84,2	84,2
144	Литер М	277,9	277,9	277,9
145	Литер М1	110,0	110,0	110,0
146	Литер М	277,2	277,2	277,2
147	Литер М1	5,2	5,2	5,2
148	Литер М	2,49	2,49	2,49
149	Литер М1	10,0	10,0	10,0
150	Литер М	7,3	7,3	7,3
151	Литер М1	3,44	3,44	3,44
152	Литер М	17,7	17,7	17,7
153	Литер М1	8,2	8,2	8,2
154	Литер М	13,7	13,7	13,7
155	Литер М1	84,2	84,2	84,2
156	Литер М	277,9	277,9	277,9
157	Литер М1	110,0	110,0	110,0
158	Литер М	277,2	277,2	277,2
159	Литер М1	5,2	5,2	5,2
160	Литер М	2,49	2,49	2,49
161	Литер М1	10,0	10,0	10,0
162	Литер М	7,3	7,3	7,3
163	Литер М1	3,44	3,44	3,44
164	Литер М	17,7	17,7	17,7
165	Литер М1	8,2	8,2	8,2
166	Литер М	13,7	13,7	13,7
167	Литер М1	84,2	84,2	84,2
168	Литер М	277,9	277,9	277,9
169	Литер М1	110,0	110,0	110,0
170	Литер М	277,2	277,2	277,2
171	Литер М1	5,2	5,2	5,2
172	Литер М	2,49	2,49	2,49
173	Литер М1	10,0	10,0	10,0
174	Литер М	7,3	7,3	7,3
175	Литер М1	3,44	3,44	3,44
176	Литер М	17,7	17,7	17,7
177	Литер М1	8,2	8,2	8,2
178	Литер М	13,7	13,7	13,7
179	Литер М1	84,2	84,2	84,2
180	Литер М	277,9	277,9	277,9
181	Литер М1	110,0	110,0	110,0
182	Литер М	277,2	277,2	277,2
183	Литер М1	5,2	5,2	5,2
184	Литер М	2,49	2,49	2,49
185	Литер М1	10,0	10,0	10,0
186	Литер М	7,3	7,3	7,3
187	Литер М1	3,44	3,44	3,44
188	Литер М	17,7	17,7	17,7
189	Литер М1	8,2	8,2	8,2
190	Литер М	13,7	13,7	13,7
191	Литер М1	84,2	84,2	84,2
192	Литер М	277,9	277,9	277,9
193	Литер М1	110,0	110,0	110,0
194	Литер М	277,2	277,2	277,2
195	Литер М1	5,2	5,2	5,2
196	Литер М	2,49	2,49	2,49
197	Литер М1	10,0	10,0	10,0
198	Литер М	7,3	7,3	7,3
199	Литер М1	3,44	3,44	3,44
200	Литер М	17,7	17,7	17,7



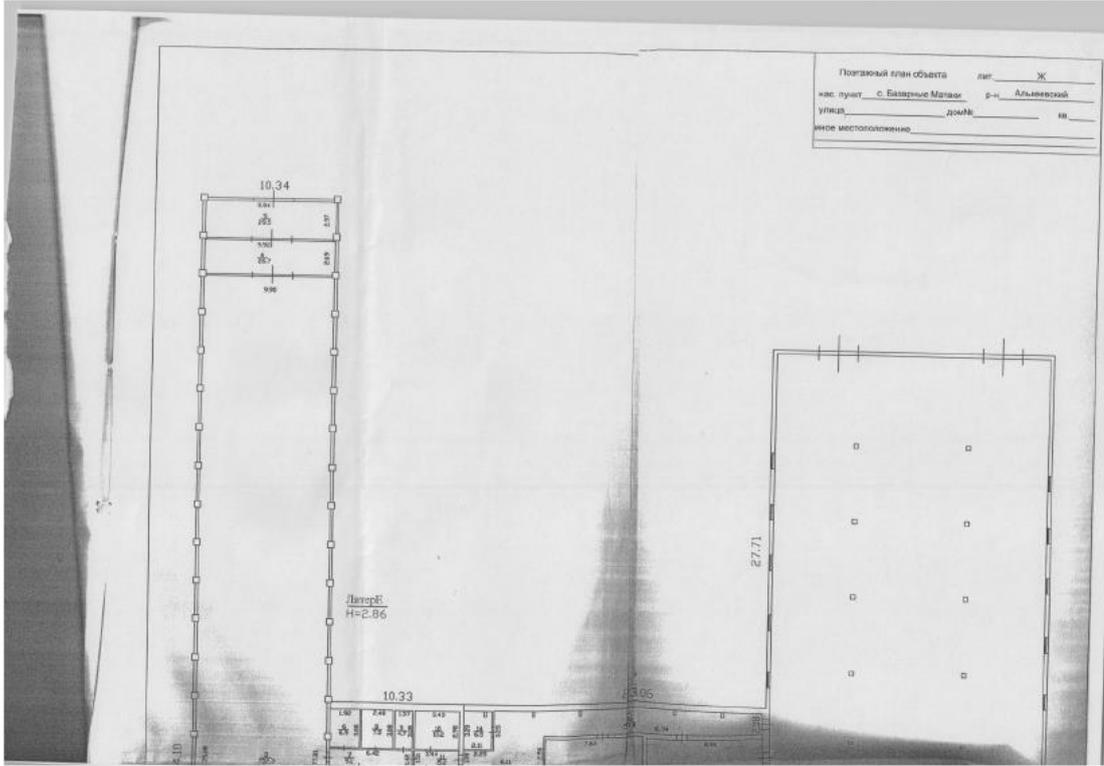




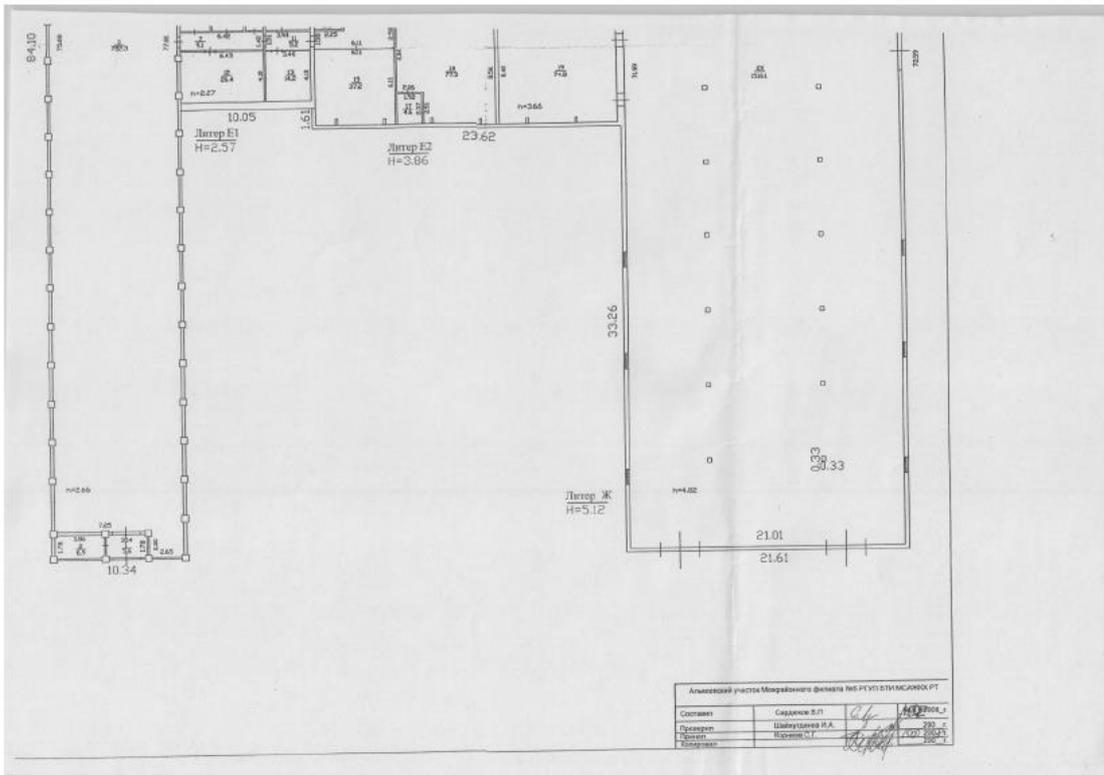




Отчет №ПИФ-003/02-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



136



137





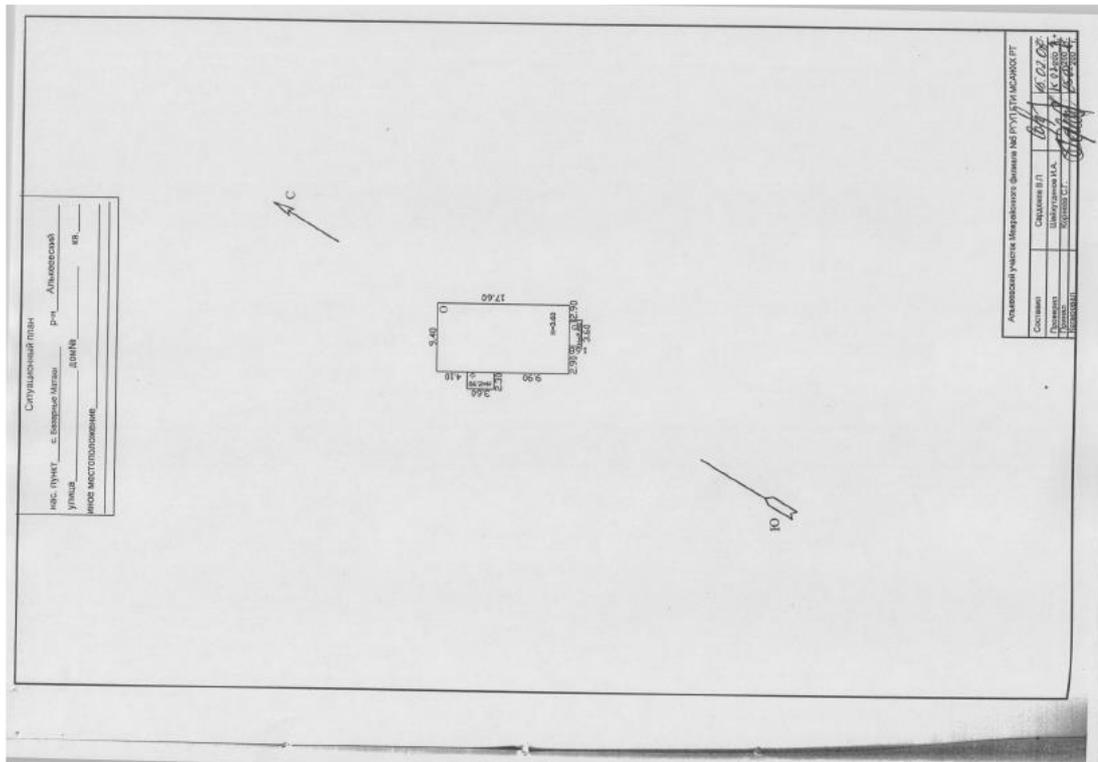
**VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	лпт. 0 Н= 221		лпт. 01 Н= 232		Узлы по плану	Узлы по фасаду	Узлы по плану	Узлы по фасаду	Узлы по плану	Узлы по фасаду	физический этаж
	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные							
Фундаменты	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	0
Стены и перегородки	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	0
Перекрытия	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
Крыша	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0
Полы	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0
Прочие	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	0
Остаточные работы	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	0
Электроснабжение	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
Прочие работы	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
Физический этаж:	40%										

**VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Наименование конструктивных элементов	лпт. 0 Н=	Узлы по плану	Узлы по фасаду	Узлы по плану	Узлы по фасаду	физический этаж	Исчисление стоимости (коэффициенты)				Итого	
							1991 г.	2008 г.	Средняя стоимость в кв. м	Итого		
Фундаменты	11	11	11	11	11	0	1,093	22,2	1143,41	430	491712,35	1860,13
Стены и перегородки	26	26	26	26	26	0	1,093	22,2	382,95	24	9218,40	5531
Перекрытия	4	4	4	4	4	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Крыша	13	13	13	13	13	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Полы	7	7	7	7	7	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Прочие	14	14	14	14	14	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Остаточные работы	18	18	18	18	18	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Электроснабжение	4	4	4	4	4	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Прочие работы	3	3	3	3	3	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860
Итого	100	100	100	100	100	0	1,093	22,2	382,95	17	6454,40	3860





**Республика Татарстан**  
 Государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан  
 АЛЪКСАНДРОВСКИЙ УЧЕСТОК Месяркойного фонда №65  
 (именование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край  
 Татарстан  
 Район (кр. поселение)  
 Альшеевский  
 Город (поселение)  
 (422870) с. Базарные Матаи  
 Район города

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
 на здание  
 Автогаража Лиг.Н.Н.1,Н.2,Н.3

Район города  
 Город  
 Улица (переулок), № дома  
 (422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер	892				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д
					Е

" 15 " февраля 2008 г.  
 (Указывается дата обследования объекта учета)  
 Паспорт составлен по состоянию на

**I. Регистрации права собственности**

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какой номер выданы	Виды объектов недвижимости	Наименование, кадастровый номер (расшифровка полнотой)
21.12.98 г. (СХПК "Актый")		Регистрационное удостоверение выдано Альшеевским БТИ 21.12.1998 г. № 64		

**II. Экспликация земельного участка (кв.м)**

№ документа	Площадь участка	Неэксплоатированная площадь		
		застроенная	запущенная	прочая
1 256,4				

**III. Благоустройство здания (кв.м)**

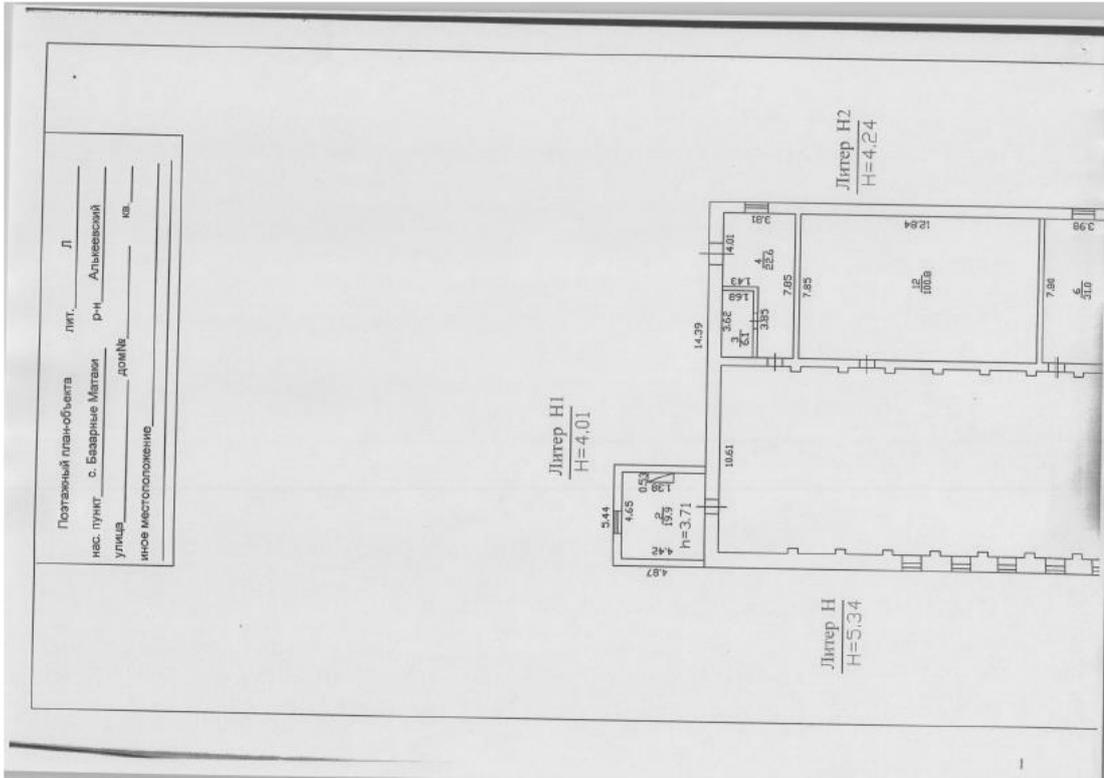
Возраст	Капитальный ремонт	Отопление					Лифты	Эксплуатационный статус
		от ТЭЦ	от пропановой котельной	от АГВ	от АТБ	от ИТБ		
1107,6	Сактретское	от ТЭЦ	от пропановой котельной	от АГВ	от ИТБ	1107,6	Эксплуатационный статус	



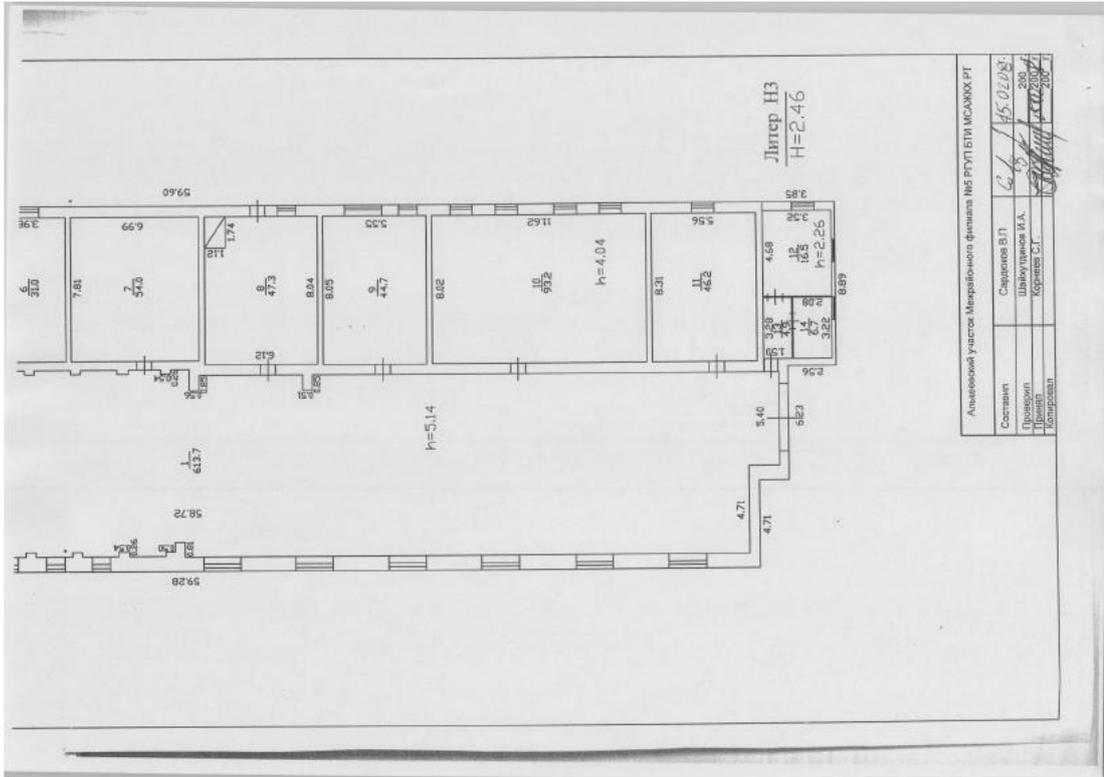




Отчет №ПИФ-003/02-2024  
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



157



158





**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Датум: 2024 г. Число листов: 1. Сборник №: 2. Таблица №: 191а.  
 Год постройки: 1994. Вид постройки: III. Таблица №: 191а.

№ по порядку	Группа капитальности	Описание конструктивных элементов (показатели износа, конструктивные элементы и прочее)	Техническое состояние (показатели износа, степень износа)	Удельный вес (%)	% износа в зависимости от вида			% износа в зависимости от вида	% износа в зависимости от вида
					1	2	3		
1	Фундамент	Бетонный, железобетонный	Хорошее	17	1	17	10	0,2	
2	Стены и перегородки	Железобетонные плиты с о.з.с. на	Хорошее	42	1	42	10	4,3	
3	Полы	Цементно-песчаные, керамическая плитка	Хорошее	15	1	15	10	1,5	
4	Двери	Пластиковые	Хорошее	10	1	10	5	0,5	
5	Окна	Пластиковые	Хорошее	6	1	6	15	0,3	
6	Крыша	Двухскатная	Хорошее	1	1	1	3	0,05	
7	Инженерные коммуникации	Металлическая арматура, кабельные трассы	Хорошее						
8	Система отопления	Радиаторы, котел	Хорошее						
9	Внутренняя отделка	Потолок, стены, полы	Хорошее						
10	Внешняя отделка	Фасад	Хорошее						
11	Итого			100	100	100	100	8,85	X

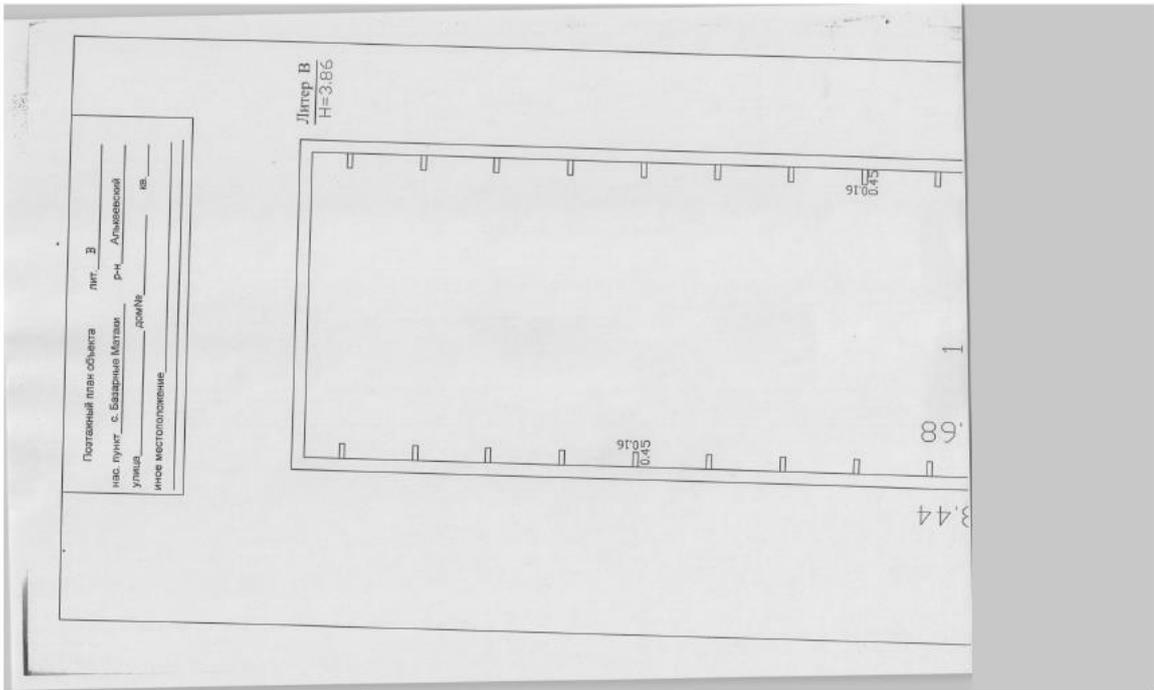
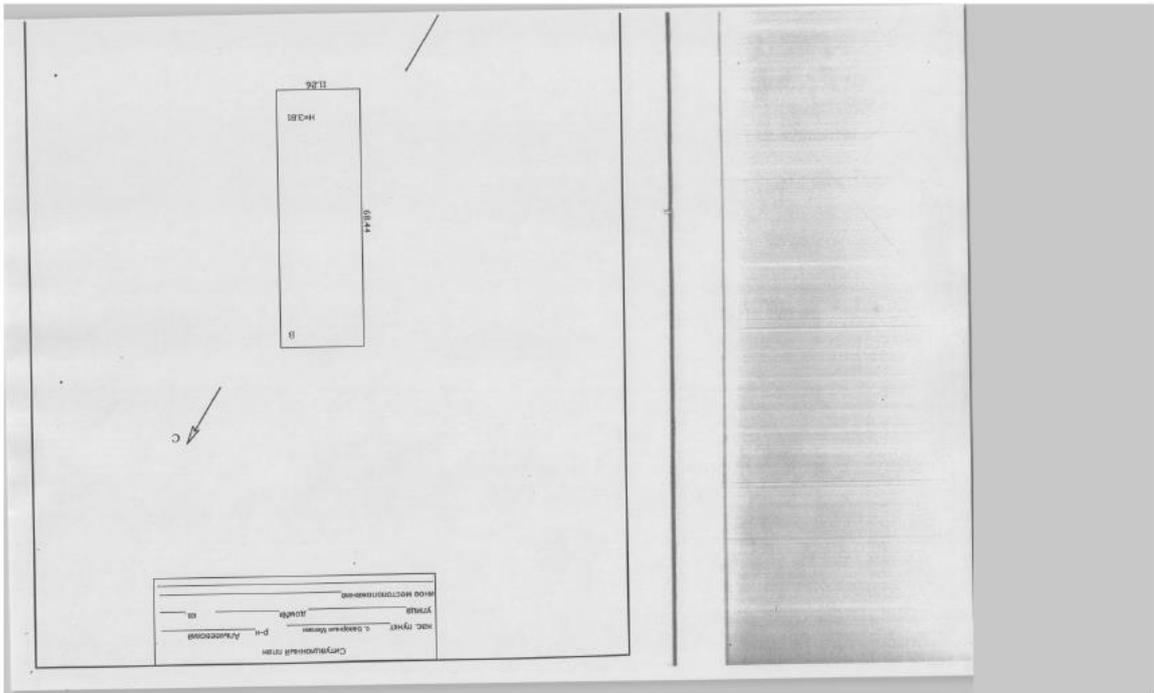
Принят класс износа в 100 по формуле:  $\frac{100}{100} = 100\%$

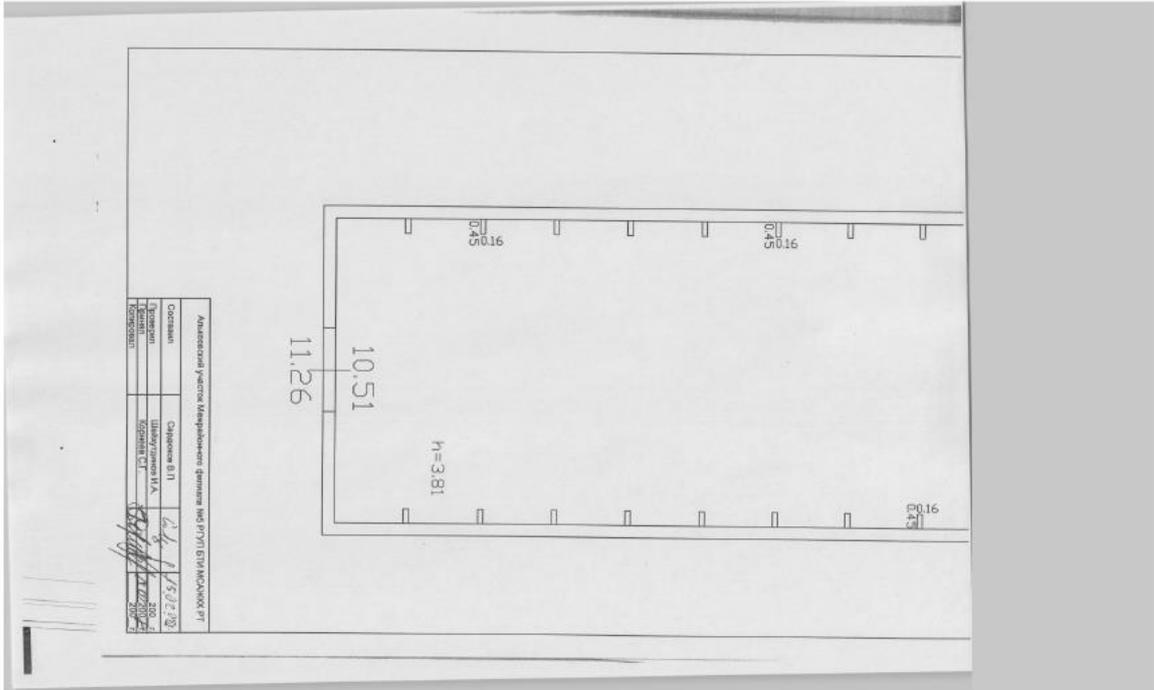
**VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Испытано		Не испытано		Итого
	Да	Нет	Да	Нет	
Фундамент	X				X
Стены и перегородки	X				X
Полы	X				X
Двери	X				X
Окна	X				X
Крыша	X				X
Инженерные коммуникации	X				X
Внутренняя отделка	X				X
Внешняя отделка	X				X
Итого	100	0	100	0	100

**VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей**

Линейный элемент	Восстановительная стоимость (руб.)	Действующая стоимость (руб.)	Износ в % (согласно формуле)				Итого
			1918 г.	1991 г.	2008 г.	2024 г.	
В	75608	75608					75608
Итого	75608	75608					75608





**Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)**  
 (по улице (перулку) № \_\_\_\_\_)

расположенного в городе (поселке) С. Базарные Матаи

Этаж	Помещение	Назначение	Площадь	Составляющие											Итого	Высота			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	1	Склад	709,0															709,0	5,81
Итого																	709,0	5,81	

Составил: Савинов В.П. Проверил: Савинов В.П.





**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Составили техник-инвентаризатор:		28 февраля 2008	
Провели инженер-контролер:		28 февраля 2008	
Итого по данным	737,0	737,0	737,0
Архивный склад	737,0		
Итого по плану			

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

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

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

**Здание**

Лист № 07.08.2018 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 16-0-1-216/4102/2018-461

Кадастровый номер: 16:24:050601:618

Номер кадастрового квартала: 16:24:050601

Дата присвоения кадастрового номера: 01.09.2009

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 17332/8, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:819

Адрес: Татарстан респ, р-н Дашлеvesкий муниципальный, д Матюшино

Площадь, м<sup>2</sup>: 29,2

Назначение: Нежилое здание

Наименование: Бани

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют

Год завершения строительства: 1998

Кадастровая стоимость, руб.: 57260,91

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.

Получатель выписки: Акбав Кайрат Нурмагомиев, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДергоИнвестКапитал"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ Нигматуллина Р. Б.



**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 2

**Сведения о зарегистрированных правах**

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> :		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-461		Кадатровый номер:		16:24:050601:618			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Пятини" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.				
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. № 16-16-26/044/2012-543 от 11.02.2013				
3	Документы-основания:	3.1	сведения не предоставляются				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1.	вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевской р-н, пос. Зеленый Бор, к/д № 16:24:000000:0:819, баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29, 2 кв.м, лив. № 17332/8, лит. Б				
			дата государственной регистрации: 11.02.2013				
			номер государственной регистрации: 16-16-26/044/2012-543				
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2023				
			лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746937426				
			основание государственной регистрации: Правила доверительного управления от 02.10.2008				
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют					
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации лица, органа:	данные отсутствуют					
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ				Игматуллина Р. Б.			

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 1

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>		Всего листов раздела <u>1</u> :		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-463		Кадатровый номер:		16:24:050601:697			
Номер кадастрового квартала:		16:24:050601					
Дата присвоения кадастрового номера:		01.09.2009					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 17332/5; Кадастровый номер: 16:24:000000:0:812					
Адрес:		Республика Татарстан, р-н. Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый Бор					
Площадь, м²:		89,4					
Назначение:		Нежилое здание					
Наименование:		Дачный дом					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют					
Год завершения строительства:		2000					
Кадастровая стоимость, руб.:		306979,04					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют					
Получатель выписки:		Акбас Кайрат Нурмагитович, от имени общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"					
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ				Игматуллина Р. Б.			





**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(полное наименование органа регистрации права)

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

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Заявление</b>	
Лист № <u>07.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-464</u>	Кадастровый номер: <u>16:24:050601:706</u>
Номер кадастрового квартала:	16:24:050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/3, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:816
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, пос. Зеленый Бор, д.6/н
Площадь, м²:	277,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Дачный дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	1619245,80
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Акбей Каират Нурмухамбетович, ОГРН: 507746957426 по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Нигматуллина Р. Б.



ГАБ ДРАХМАНОВ А. Ф.

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

<b>Заявление</b>	
Лист № <u>07.08.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-464</u>	Кадастровый номер: <u>16:24:050601:706</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шавитин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-542 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый Бор, д.6/н, кал. № 16:24:000000:0:816, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 - этаж (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв. № 17332/3, лит. АЗ
4.1.1. дата государственной регистрации:	11.02.2013
4.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-542
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Нигматуллина Р. Б.



ГАБ ДРАХМАНОВ А. Ф.

**Отчет №ПИФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

Раздел 4

**Описание места расположения объекта недвижимости**

Звание \_\_\_\_\_

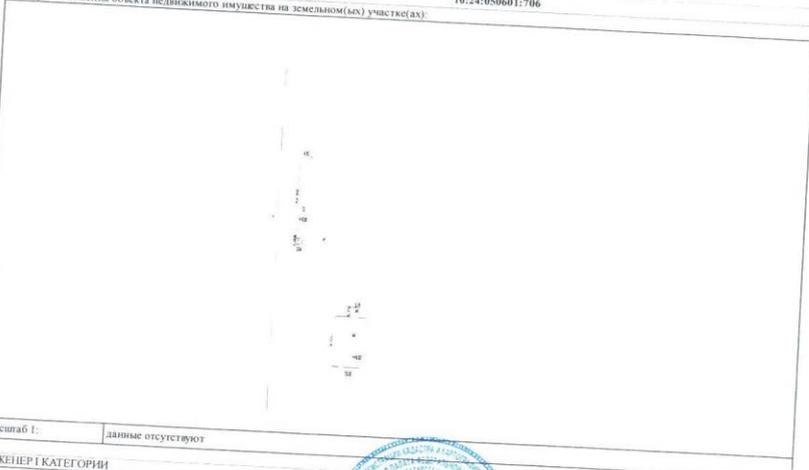
Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 4: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-464

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

16:24:050601:706

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_

Нигматуллина Р. Б.



ГАБДРАХМАНОВ

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

(полное наименование органа регистрации и права)

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

Раздел 1

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 1 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 1: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-465

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

16:24:050601:704

Номер кадастрового квартала:	16.24.050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/4, Кадастровый номер: 16.24.000000.0.814
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, пос. Зеленый Бор, д.6/а
Площадь, м²:	167,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Дачный дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	977966,11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для выписки раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Аббас Кайрат Нурмагомедов, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКапитал"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_

Нигматуллина Р. Б.



ГАБДРАХМАНОВ

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

Раздел 2

**Сведения о зарегистрированных правах**

Звание		№№ объектов недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-465		
Кадастровый номер:		16:24:050601:704	
1. Владелец (правообладатель):	Владельцы инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Павинин" 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 данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-535 от 11.02.2013		
3. Документ-основания	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Дашлежский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н, кад.№ 16:24:000000:0:814, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4, а4		
дата государственной регистрации:	11.02.2013		
4.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-535		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нигматуллина Р. Б.	



АБ ДРАХМАНОВА, Ф

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Звание		№№ объектов недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
07.08.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-466		
Кадастровый номер:		16:24:050601:705	
Номер кадастрового квартала:		16:24:050601	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.09.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 17332/1, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:809	
Адрес:	Республика Татарстан, Дашлежский муниципальный район и. Зеленый бор, дачный дом б/н		
Площадь, м²:	246,1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	ДАЧНЫЙ ДОМ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2000		
Кадастровая стоимость, руб.:	845050,80		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Особые примечания: Общ. площ. увел. на 2,8 м² за счет фактич. уточн. размеров, жилая площадь увел. на 68,7 м² за счет изменения назнач. помещений. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ахбав Кайрат Нурмадинович, гражданин, представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нигматуллина Р. Б.	



**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2

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

<b>Знание</b>		(ИДН объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-466		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:24:050601:705	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Зарытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Шадливи" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-541 от 11.02.2013	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, дачный дом б/н, кад. № 16:24:000000:0:809, Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3-этажный, общая площадь 246, 1 кв.м, инв. № 17332/1, лит. А1, А8, А9, А10, а1	
	дата государственной регистрации:	11.02.2013	
	номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-541	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426.	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>		Инigmatуллина Р. Б.	



Раздел 1

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

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

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Знание</b>		(ИДН объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-462		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:24:050601:702	
Номер кадастрового квартала:			
Дата присвоения кадастрового номера:		16.24.050601	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		01.09.2009	
Ивентарный номер:		17332/6, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:810	
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район пос. Зеленый бор, б/н		
Площадь, м²:	132,1		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилой Дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	509612,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Особые примечания: Общ. площ. уменьш. на 4,4 м2 за счет фактич. уточнения размеров помещений, жилая площадь увелич. на 32,4 м2 за счет изменения назначения помещений. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ахмед Кайрат Нурмагалдыев, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"		
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>		Инigmatуллина Р. Б.	



**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

**Сведения о зарегистрированных правах**

Раздел 2

<b>Здание</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>07.08.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-462</u>			
		16:24-050601:702	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалгам" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-544 от 11.02.2013		
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый Бор, б/н, кад. № 16-24-000000-0-810, Жилой дом, назначение жилое, 2 - этаж/ый, общая площадь 132,1 кв. м, инв. № 17332/6, лит. А6, А13		
дата государственной регистрации:	11.02.2013		
номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-544		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>		<b>Нигматуллина Р. Б.</b>	

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Раздел 1

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>07.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-459</u>			
		16:24-050601:620	
Номер кадастрового квартала:		16:24-050601	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.09.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 17332/7, Кадастровый номер: 16-24-000000-0-813	
Адрес:		Татарстан респ, р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино	
Площадь, м²:		27,1	
Назначение:		Жилой дом	
Наименование:		Жилой Дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		180832,07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Акбас Каират Нурыматович, от имени предоставляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"	
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>		<b>Нигматуллина Р. Б.</b>	

**Отчет №ПДФ-003/02-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

Раздел 2

**Сведения о зарегистрированных правах**

Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-459		Кадастровый номер: 16-24-050601:620		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шатлун" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-дело владельцев счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-дело владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-26/044/2012-536 от 11.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый, б-р. д.6/и, кад. № 16-24-000000-0-813, Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этаж, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7
дата государственной регистрации:	11.02.2013
номер государственной регистрации:	16-16-26/044/2012-536
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 02.10.2008
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_ Нигматуллина Р. Б.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : _____
07.08.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-458		Кадастровый номер: 16-24-050601:619		

Номер кадастрового квартала:	16-24-050601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17332/9, Кадастровый номер: 16-24-000000-0-818
Адрес:	Татарстан респ, р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино
Площадь, м²:	62,1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание летней кухни
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1998
Кадастровая стоимость, руб.:	121777,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Акбаев Каират Нурмагомич, статус: председатель комитета по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_ Нигматуллина Р. Б.

