

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 20.07.2022г.

Дата составления отчета: 20.07.2022 г.

Отчёт №1738-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	16
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	19
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	21
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	22
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	23
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	29
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	64
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	101
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	102
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	106
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	111

Уважаемая Ирина Ивановна!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 11.07.2022г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин». Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объёме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

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

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.07.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 561 621 760 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 57 879 460 (ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ НДС:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 643 000	Не облагается	18 643 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	115 098 000	23 019 600	138 117 600
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	251 000	50 200	301 200

Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	251 000	50 200	301 200
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	372 000	74 400	446 400
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 597 000	319 400	1 916 400

Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 332 000	266 400	1 598 400
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	135 000	Не облагается	135 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	43 000	Не облагается	43 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	704 000	Не облагается	704 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	733 000	Не облагается	733 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	18 377 000	3 675 400	22 052 400
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	206 000	Не облагается	206 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	16 559 300	3 311 860	19 871 160
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	13 608 000	2 721 600	16 329 600

Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	24 368 000	4 873 600	29 241 600
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 951 000	Не облагается	4 951 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 107 000	Не облагается	5 107 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 227 000	Не облагается	4 227 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 199 000	Не облагается	4 199 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 972 000	Не облагается	4 972 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 827 000	19 165 400	114 992 400
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	12 880 000	Не облагается	12 880 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	84 607 000	Не облагается	84 607 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	72 906 000	Не облагается	72 906 000
		503 742 300	57 879 460	561 621 760

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;	
Объекты оценки с указанием характеристик	<p>1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.</p> <p>2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.</p> <p>3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.</p> <p>4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.</p> <p>5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.</p> <p>6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.</p> <p>7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.</p> <p>8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.</p> <p>9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.</p> <p>10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.</p> <p>11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.</p> <p>12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.</p> <p>13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.</p> <p>14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.</p> <p>15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.</p> <p>16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес</p>

	<p>объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>26. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>27. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>28. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>29. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Балансовая стоимость	504 867 200 рублей
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалапин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 11.07.2022г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО №13.
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
Дата оценки	20.07.2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	Не применялся	18 643 000	Не применялся
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	138 117 600	Не применялся	Не применялся
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся

	Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.				
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	301 200	Не применялся	Не применялся
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	446 400	Не применялся	Не применялся
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 916 400	Не применялся	Не применялся
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 598 400	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	Не применялся	135 000	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика	87,00	Не применялся	43 000	Не применялся

	Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.				
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	Не применялся	704 000	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	Не применялся	733 000	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	Не применялся	32 000	Не применялся
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	22 052 400	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	Не применялся	206 000	Не применялся
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	19 871 160	Не применялся	Не применялся
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	16 329 600	Не применялся	Не применялся
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	29 241 600	Не применялся	Не применялся
25	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	Не применялся	4 951 000	Не применялся

26	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	Не применялся	5 107 000	Не применялся
27	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	Не применялся	4 227 000	Не применялся
28	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	Не применялся	4 199 000	Не применялся
29	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	Не применялся	4 972 000	Не применялся
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	Не применялся	114 992 400	Не применялся
31	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	Не применялся	12 880 000	Не применялся
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	Не применялся	84 607 000	Не применялся
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	Не применялся	72 906 000	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 561 621 760 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 57 879 460 (ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 643 000	Не облагается	18 643 000
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	115 098 000	23 019 600	138 117 600
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	251 000	50 200	301 200
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика	19,30	251 000	50 200	301 200

	Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.				
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	251 000	50 200	301 200
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	251 000	50 200	301 200
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	251 000	50 200	301 200
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	251 000	50 200	301 200
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	251 000	50 200	301 200
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	251 000	50 200	301 200
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	251 000	50 200	301 200
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	372 000	74 400	446 400
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	64,20	1 597 000	319 400	1 916 400

	район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.				
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 332 000	266 400	1 598 400
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	135 000	Не облагается	135 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	43 000	Не облагается	43 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	704 000	Не облагается	704 000
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	733 000	Не облагается	733 000
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	18 377 000	3 675 400	22 052 400
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка,	415,00	206 000	Не облагается	206 000

	кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.				
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	16 559 300	3 311 860	19 871 160
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	13 608 000	2 721 600	16 329 600
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	24 368 000	4 873 600	29 241 600
25	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 951 000	Не облагается	4 951 000
26	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 107 000	Не облагается	5 107 000
27	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 227 000	Не облагается	4 227 000
28	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 199 000	Не облагается	4 199 000
29	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 972 000	Не облагается	4 972 000
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 827 000	19 165 400	114 992 400
31	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	12 880 000	Не облагается	12 880 000
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	84 607 000	Не облагается	84 607 000
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	72 906 000	Не облагается	72 906 000
			503 742 300	57 879 460	561 621 760

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«11» июля 2022 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаяпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Кирилловой Ирины Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

Наименование объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5. 2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175. 3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123. 4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122. 5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125. 6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116. 7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121. 8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126. 9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165. 10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117. 11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124. 12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174. 13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119. 14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер:
--	--

	<p>16:15:181301:120.</p> <p>15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.</p> <p>16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>26. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>27. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>28. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>29. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Собственник объекта оценки	ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
Предоставленные документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки
Сведения об оценщике	Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения

выполняющем оценку	<p>квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1. Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (24 года). Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2022г. по 27.05.2023г Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500014/22 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2022г. по 30.03.2023г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат по направлению – оценка недвижимости № 023646-1 от 02.07.2021 Выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", Срок действия до 02.07.2024г.</p>
<p>Допущения и ограничения</p> <p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика.</p> <p>2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>4. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или свидетельствований иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</p> <p>7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p>	
Сведения об обременениях и ограничениях на объект оценки (Аренда, залог, арест, сервитут и т.п.)	Доверительное управление
Вид определяемой стоимости, <u>нужное подчеркнуть</u>.	Рыночная, <u>Справедливая</u> , Инвестиционная, Ликвидационная, Кадастровая.
Предполагаемое использование результата оценки	Для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13.
Дата оценки	20.07.2022г.
Балансовая стоимость (руб.)	504 867 200 руб. (без НДС)
Период проведения оценки:	11.07.2022г. - 20.07.2022 г.
Срок проведения оценки:	8 рабочих дней

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2022г. по 27.05.2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500014/22 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2022г. по 30.03.2023г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва, к/с 30101810845250000999, БИК 044525999.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСОН№1, ФСОН№2 и ФСОН№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСОН№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
8. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
9. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
ФСО №2. «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г
ФСО №3. «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г
ФСО №7. «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г
МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости»	Введен в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н. Вступает в силу на территории РФ со дня его официального опубликования на официальном сайте Минфина России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Текст стандарта официально опубликован на сайте Министерства финансов РФ в Internet (http://www.minfin.ru) 9 февраля 2016 г.

ФСО №1, №2, №3 являются обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества.

ФСО №7 применяется при оценке недвижимого имущества – зданий, сооружений земельных участков;

МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости» применяется при проведении оценки для организаций, переходящих и/или использующих Международные стандарты бухгалтерской отчётности (далее МСФО);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении **справедливой стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Россия¹ занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

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

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021

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

году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая stagflation, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank² подвели итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю. I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счёт закрытия сделок, которые начались ещё в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь.

² Итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. <http://stroit.ru/novosti/itogi-i-kvartala-2022-goda-na-rynke-investitsiy-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossii/>

Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объёме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределённости могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года. Правительство с целью сдерживания роста инфляции на фоне усиления санкций и ослабления рубля приняло решение о повышении в феврале 2022 года ключевой ставки до 20%, а фиксируемая в феврале инфляция составила 9,15%.

В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заёмного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объёмов инвестиций в 2022 году.



За первые три месяца 2022 года доля иностранного капитала в объёме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объёма. Тем не менее российские инвесторы смогли закрыть сделки, суммарный объем которых практически достигает объёма первого полугодия 2020-го и «докризисного» 2018года. После всех кризисов XXI века – финансового кризиса 2008 года, «Крымского кризиса» в 2014 году, санкционных последствий в 2015-2016 годах – в России отмечалось снижение доли участия иностранного капитала, которое затем возросло (за исключением пандемии 2020 года).

В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель иностранных инвестиций или даже его отсутствие – текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США.

Тем не менее, в будущем ожидается рост активности со стороны иностранных инвесторов, представленных компаниями из стран Азии, однако в 2022 году рынок России и для них будет слишком рискованным для вложений.

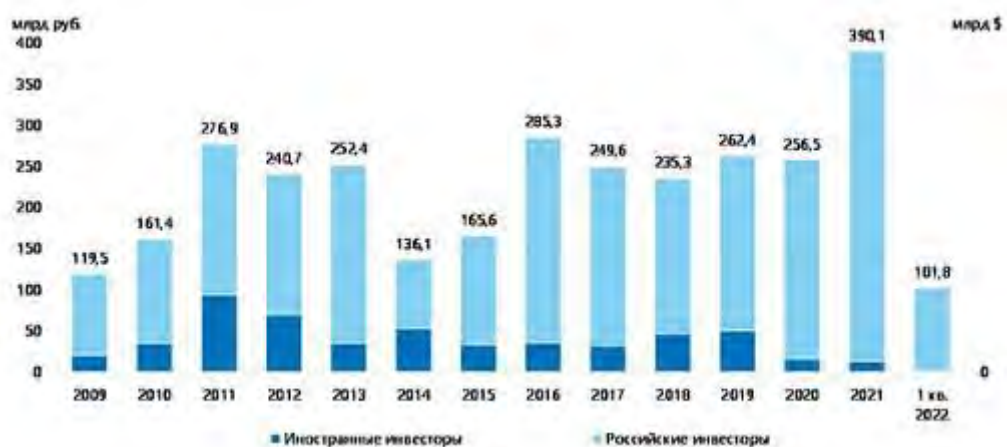


Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлось не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент.

По сравнению с I кварталом прошлого года объем инвестированных средств увеличился с 28,5 млрд руб. до 62,6 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса.

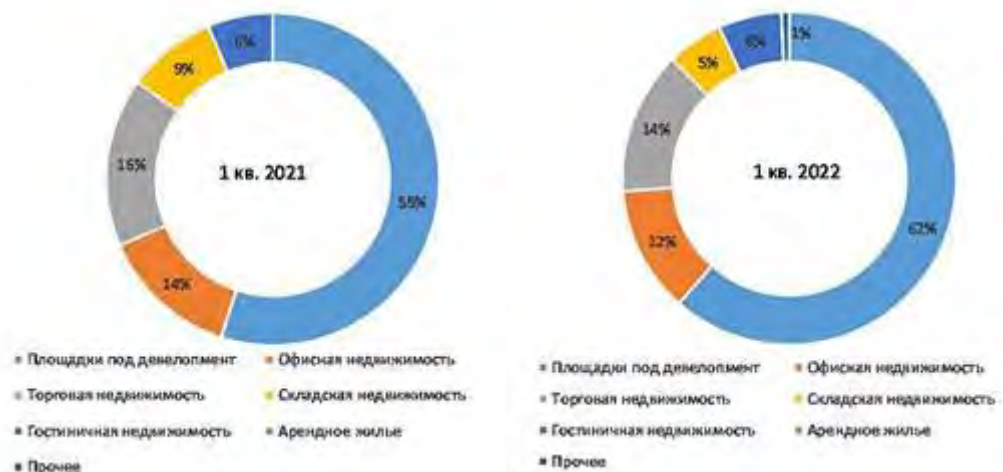
Второй по объёму сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

Директор по инвестициям и управлению активами Knight Frank Russia, Сергей Кузичев: «Стоит отметить, что инвестиционные стратегии, направленные на вложения в зарубежные акции и иные иностранные активы, а также в акции российских компаний, в силу сложившихся обстоятельств стали менее привлекательными для ряда инвесторов, что может стать драйвером увеличения объёма инвестиций в коммерческую недвижимость. При этом в 2022 году ожидается замедление темпов инвестирования в площадки под девелопмент, а количество безденежных сделок, вероятно, всего, возрастёт».



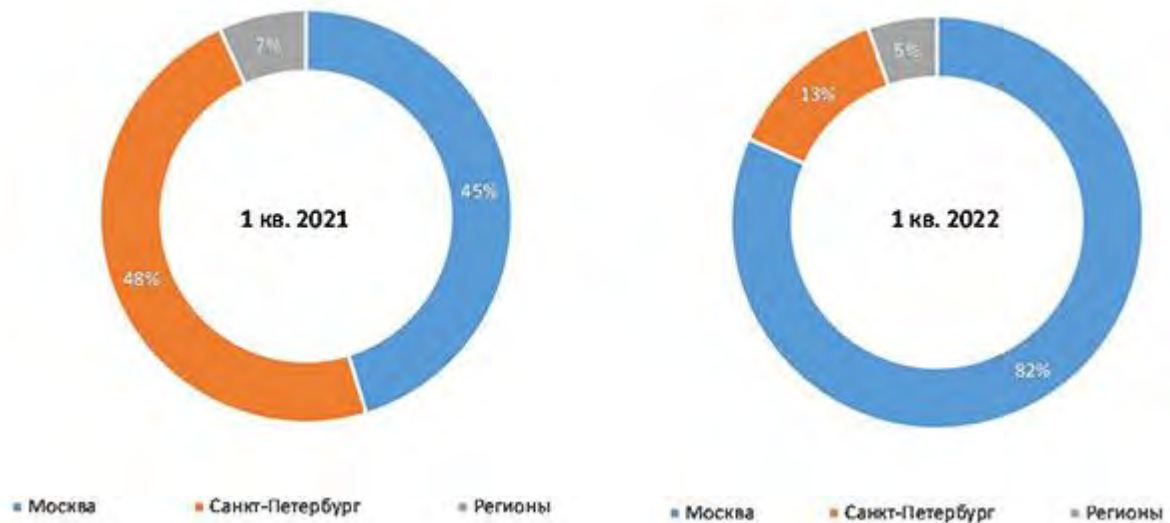
По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объёмы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объём инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам 1-го квартала 2022 года доли этих сегментов в общем объёме инвестиций составили 12%, 14% и 5% соответственно. Крупнейшей сделкой в офисном сегменте является приобретение компанией «Россети Ленэнерго» 80% площадей бизнес-центра «Балтийский Деловой Центр», расположенного в Санкт-Петербурге (3,9-4,0 млрд руб.). В сегменте торговой недвижимости крупнейшей сделкой оказалась покупка группой «Ташир» торгового центра «Шелковый Путь» в Москве (9-11 млрд руб.).

Структура инвестиций по сегментам



В соответствии с сегментацией по регионам, лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 45% до 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 13% против 48% годом ранее, а доля регионов увеличилась с 5% до 7%.

Динамика инвестиций по регионам



В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля в общем объеме вложений составила 71% против 59% годом ранее. На инвестиционные компании и частных инвесторов пришлось 14% вложенных средств, ещё 15% от общего объема вложений было инвестировано конечными пользователями. На фоне неопределённости рынка ожидается, что до конца года девелоперы продолжат удерживать лидерство в структуре инвестирования с целью пополнения своего земельного фонда. Инвестиционная активность государства, банков и УК ЗПИФН в I квартале не была зафиксирована.

Структура инвестиций по типам инвесторов



Доля иностранных инвесторов в соответствии с трендом последних лет осталась на минимальном уровне – всего 1,8% по итогам I квартала 2022 года. В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель иностранных инвестиций – текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США. В будущем ожидается рост активности со стороны иностранных инвесторов, представленных компаниями из стран Азии, однако в 2022 году рынок России и для них будет слишком рискованным для вложений.

Управляющий партнёр Knight Frank Russia, Алексей Новиков: «Текущие события в России и мире оказывают существенное влияние на мировую экономику и, соответственно, экономику России, в том числе в сфере коммерческой недвижимости. Факторы, связанные с неопределённостью рынков, снижением доступности заёмного финансирования, отсутствием иностранных инвестиций, сейчас являются для инвесторов основными при формировании инвестиционной стратегии в краткосрочном и долгосрочном периодах. Дальнейшая динамика инвестиций будет зависеть от действий Центробанка в отношении ключевой ставки и, соответственно, стоимости заёмного финансирования, а также мер поддержки Правительством экономики и отрасли строительства, в частности. Дополнительно стоит обратить внимание на доходность облигаций федерального займа, которая в настоящий момент продолжает находиться на достаточно высоких уровнях, особенно на коротком участке кривой. Снижение безрисковой ставки доходности увеличит привлекательность инвестиций в недвижимость»

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бо́льшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

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

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

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

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

Земельные участки³

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

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

График изменения цен на земельные участки:



Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

30 июня 2022	1825183.5	+64.81%
17 июня 2022	642581.28	+38.73%
06 июня 2022	393740.46	-67.67%
20 мая 2022	660166.22	-14.51%
06 мая 2022	755978.3	+2.92%
21 апреля 2022	734625.9	-54.84%
11 апреля 2022	1137521.3	+18.12%
29 марта 2022	931400.1	+3.57%
24 марта 2022	898164.7	+22.54%
10 марта 2022	896027	-0.51%
24 февраля 2022	699570.2	+43.83%
11 февраля 2022	392950.4	-1.34%
28 января 2022	398206.6	+6.52%
14 января 2022	372237.51	-190.2%
30 декабря 2021	1080251.68	-54.7%
19 декабря 2021	1671188.73	-137.34%
03 декабря 2021	3966395.08	+21.58%
19 ноября 2021	3110525.47	-21.86%
06 ноября 2021	3784352.52	+15.27%
22 октября 2021	3206580.53	+3.18%
08 октября 2021	3104739.88	-14.75%
26 сентября 2021	3582551.51	+50.57%

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

Жилая недвижимость⁴.

График изменения цен на жилую недвижимость.

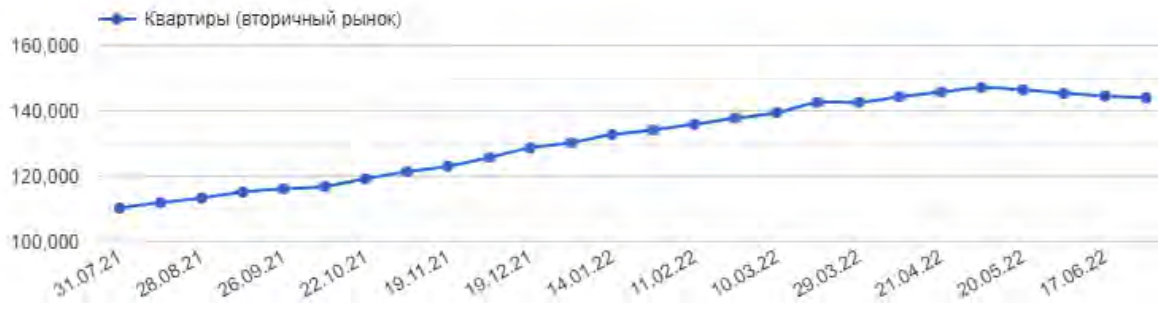


Таблица изменения цен на жилую недвижимость за 9 месяцев.

30 июня 2022	143979.1	-0.39%
17 июня 2022	144541.26	-0.53%
06 июня 2022	145310.36	-0.78%
20 мая 2022	146439.82	-0.42%
06 мая 2022	147060.5	+0.91%
21 апреля 2022	145717.9	+0.96%
11 апреля 2022	144320.8	+1.21%
29 марта 2022	142579.6	+0.02%
24 марта 2022	142553.65	+2.2%
10 марта 2022	139417.69	+1.18%
24 февраля 2022	137773.28	+1.37%
11 февраля 2022	135881.79	+1.29%
28 января 2022	134135.49	+1.03%
14 января 2022	132751.83	+1.91%
30 декабря 2021	130221.4	+1.18%
19 декабря 2021	128687.98	+2.32%
03 декабря 2021	125705.8	+2.11%
19 ноября 2021	123048.3	+1.38%
06 ноября 2021	121344.43	+1.75%
22 октября 2021	119216.5	+1.99%
08 октября 2021	116846.53	+0.6%
26 сентября 2021	116150.32	+0.89%

⁴ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-1komnatnih/>

Офисы⁵

График изменения цен на офисную недвижимость.



Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев.

30 июня 2022	110033.92	+0.1%
17 июня 2022	109924.5	+0.93%
06 июня 2022	108898.9	+2.18%
20 мая 2022	106528	+11.26%
06 мая 2022	94532.5	+3.02%
21 апреля 2022	91676.3	+10.89%
11 апреля 2022	81688.5	-3.25%
29 марта 2022	84343.2	+0%
24 марта 2022	84343.2	-2.43%
10 марта 2022	86393.3	-0.27%
24 февраля 2022	86625.6	+0.24%
11 февраля 2022	86421.07	+2.96%
28 января 2022	83866	+1.54%
14 января 2022	82571.32	+0.94%
30 декабря 2021	81792.3	-11.14%
19 декабря 2021	90907.62	-7.06%
03 декабря 2021	97329.53	-7.14%
19 ноября 2021	90377.76	+11.53%
06 ноября 2021	79953.2	-5.24%
22 октября 2021	84140.53	-0.76%
08 октября 2021	84783.8	-1.34%
26 сентября 2021	85920.96	-0.67%

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

Прочая коммерческая недвижимость⁶

График изменения цен на офисную недвижимость.



Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев

30 июня 2022	32289.3	+1.38%	134255.9	+4.21%	121797.9	+3.84%	11103
17 июня 2022	31843.3	-0.54%	128603	-1.03%	117124.6	-0.41%	11066
06 июня 2022	32015.5	+2.7%	129922.9	+1.18%	117603.8	-24.05%	10907
20 мая 2022	31152.3	+7.1%	128389.1	-0.06%	145886.8	-0%	10904
06 мая 2022	28939.4	-2.76%	128471.7	+0.77%	145886.8	-8.87%	10851
21 апреля 2022	29737	+8.07%	127478.4	-3.07%	158831.7	+19.73%	10847
11 апреля 2022	27337.8	+0.22%	131386	-4.03%	127487.8	+15.97%	10691
29 марта 2022	27277.9	+0%	136677.3	+0%	107123.2	+0%	10904
24 марта 2022	27277.9	-4.93%	136677.3	+8.51%	107123.2	-0%	10904
10 марта 2022	28621.9	+2.57%	125048.4	-1.54%	107123.2	+0%	10957
24 февраля 2022	27886.4	-12.53%	126973	+6.18%	107123.2	+0%	10854
11 февраля 2022	31381.2	+7.09%	119128.6	+4%	107123.2	-19.01%	11017
28 января 2022	29157.6	-3.77%	114369.19	-8.27%	127487.8	+9.22%	10804
14 января 2022	30257.5	-4.69%	123825.73	-2.47%	115733.6	+0.82%	10584
30 декабря 2021	31677.9	+2.13%	126889	+7.28%	114781.3	-4.71%	10224
19 декабря 2021	31003.38	+2.2%	117652.8	-0.46%	120183.6	+12.16%	99447
03 декабря 2021	30320.67	+4.46%	118191.41	-7.47%	105567	+11.3%	10067
19 ноября 2021	28967	-12.87%	127021.3	-4.62%	93634	-21.18%	10064
06 ноября 2021	32694.1	-3.58%	132885.7	+1.47%	113469.9	-2.47%	99874
22 октября 2021	33863.39	+11.14%	130937.11	-1.61%	116267.5	+4.17%	97134
08 октября 2021	30091.7	+4.83%	133043.21	+5.33%	111418.9	+7.22%	97394
26 сентября 2021	28638.5	+0.88%	125284.7	+10.53%	103375.29	+11.09%	99854

⁶ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

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

Представленные к оценке земельные участки сельскохозяйственного назначения используются как земли ИЖС и расположены недалеко от береговой линии, в связи с чем обзор цен осуществлялся исходя из фактического использования и расположения.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot.izhs_2455036929	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки, Новая ул., 1	Продаю участок комунникабельный	1 400,0	678,6	950 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs_2520771982	Республика Татарстан, 16К-0674	Срочно! Продаётся земельный участок в тихом, уютном, экологически чистом, живописном месте в трех минутах ходьбы до Волги. Участок ровный, пологий со стороны волги по краю участка начинается лес. Расстояние до казани 75 км, до нового моста 20 км. В населенном пункте имеются больница, аптека, отделение Сбербанка, школа, детский сад, магазин пятерочка, строительные и другие магазины. Участок находится в собственности. ИЖС. Кадастровый номер 16:22:091602:49 Торг при осмотре.	1 000,0	750,0	750 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs_2484958148	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Участок чистый, ровный. 10 минут от пляжа	1 000,0	600,0	600 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot.izhs_2430698396	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Продается земельный участок в живописном, экологичном месте с. Теньки. Участок ровный, свободный от построек и мусора, можно сразу приступить к застройке. Село с развитой инфраструктурой, дорога-асфальт до участка. Вскоре добраться до города будет еще быстрее, так как строится новая трасса М12. Участок граничит с речкой Мордовка, которая впадает в Волгу. Достойное приобретение для вложения средств.	2 000,0	435,0	870 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs_2390300171	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Продам земельный участок. Участок находится в очень красивом месте, рядом р.Волга. Детали по телефону. (звонить строго с 7.00 до 21.00 часов)	1 000,0	1 000,0	1 000 000,0
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot.izhs_939606970	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	16:22:09 01 02:0163	2 000,0	750,0	1 500 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.07.2022г. составляет от **435 рублей за кв.м.**, до **1000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot_izhs_2459_198696	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ – ТУРИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ. УЧАСТОК 13,5 СОТ РАСПОЛОЖЕННЫЙ МЕЖДУ УЛ.БАУМАНА И ЛЕВО – БУЛАЧНОЙ, по ул.Астрономическая. В данной локации аналогов к покупке НЕТ, а у вас есть уникальная возможность приобрести объект из сегмента лакшери. Участок Г-образной формы, что позволит выделить место под парковочные места во дворе будущего здания. Это будет большим преимуществом, ведь в центре города ограничены места для парковок. Изюминка УЧАСТКА – шаговая доступность до Казанского Кремля и Набережной, а это излюбленные места туристов, отличное место для Отеля, Хостела, ресторана - проходная улица; - близость главных достопримечательностей города; - соседство с престижными гостиницами и бизнес-центрами; - великолепная транспортная развязка – легко уехать в любой район города; - метро в пешей доступности. Купив участок в данной локации, вы непременно останетесь только в выигрыше! БОНУС: проект 2х этажного магазина. ВАЖНО: - ЮРИДИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ ОБЪЕКТ; - ОДИН ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК; - ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ - ПРОХОДИТ ПО ИПОТЕКЕ; - БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ; - ПОМОЩЬ В СОПРОВОЖДЕНИИ СДЕЛКИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ; - ИМЕЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Номер объекта: #2/538556/15786	1 350,0	57 777,8	78 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_izhs_2461_374486	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. - Дилера Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог и звуков проезжающих автомобилей, создается впечатление, что ты за городом, в тоже время ты находишься в шаговой доступности к таким местам как Лядской парк, парк озера кабан, сад Эрмитаж. Все сети проходят вдоль участка	470,0	25 531,9	12 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_2100_601605	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина	Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12	890,0	28 089,9	25 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.07.2022г. составляет **от 25 531,9 рублей за кв.м., до 57 777,8 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-kvartira-34m1010et.2477631352	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Предлагаем приобрести светлую просторную квартиру по ул. Авангардная д.171Б, в кирпичном доме 1994 года постройки. Квартира просторная, светлая. Планировка: —общая площадь – 34 кв.м; — кухня 12 кв.м; — 1 жилые комнаты; — прихожая, сан узел раздельный. -Чистый подъезд, дружелюбные соседи; удачная локация в центре города, один взрослый собственник. Инфраструктура развита, поблизости есть все самое необходимое! РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: -ТЦ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Остановка общественного транспорта. Тихий двор с современной детской площадкой. Помощь в получении ипотеки любой сложности! Республика Татарстан, Казань, улица Авангардная д.171Б; 1 взрослый собственник, обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки! Приглашаем Вас на просмотр!	34,0	114 676,5	3 899 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-kvartira-345m1010et.2488225429	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Рассмотрим вариант обмена на авто с вашей доплатой не менее 3 млн. С мебелью!	34,5	115 942,0	4 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-kvartira-375m12et.2483519909	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167 р-н Приволжский	Продается 1 комнатная квартира в Приволжском районе, улица Авангардная дом 167. Дом кирпичный с высоким потолком. Общая площадь квартиры - 37.5 кв. м. Жилая - 20.4 кв. м. Кухня - 9.1 кв. м. Коридор - 4.2 кв. м. Ванная - 2. 4 кв. м. Туалет - 1.4 кв. м. Квартира с хорошим ремонтом, делали ремонт для себя. Дом кирпичный, с железно бетонными перекрытиями, на данный момент делают ремонт фасада здания, дом будет выглядеть как новый. Кухня большая, светлая, где вы можете собраться всей семьей за чашкой чая. Сама квартира очень теплая, поменяли систему отопления, трубы биметаллические. В ванной сантехника качественная, в кафеле. Установлена современная железная дверь с шумоизоляцией. При продаже останется кухонный гарнитур, газовая плита и колонка автомат. Соседи все порядочные, дружные. Один взрослый собственник. Развитая инфраструктура, до метро "Суконная Слобода" 20 минут на автобусе. Транспортная развязка отличная: автобусы - 1, 25, 43, 102, трамвай - 3, 5а, троллейбус 6. Рядом бассейн "Бустан", регистрационная палата, ГИБДД, МФЦ, магазины, супермаркеты, банки, парикмахерские, салоны красоты, и т. д. Ближайшие улицы: Техническая, Модельная, Хади Такташ, Нурсултана Назарбаева. Успейте приобрести квартиру мечты с ремонтом.	37,5	105 333,3	3 950 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-kvartira-352m79et.23109	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48	Продается 1-комнатная видовая квартира на 7-м этаже кирпичного дома в по адресу ул Глазунова 8 к1. Общая площадь 35,2 м2 (+ большая застеклённая лоджия), кухня 12 м2. Квартира светлая, окна во двор, отличный вид из окна на город. Хороший ремонт: стильные обои,	35,2	133 522,7	4 700 000,0

	14790	р-н Приволжский	на кухне натяжной потолок, пластиковые окна, линолеум, санузел в кафеле. Остаются кухонный гарнитур, остальная мебель и техника по договоренности. Во дворе карманы для парковки, детская площадка. Рядом: детсад, поликлиника, магазины, аптеки, банки, скверы, набережная озера Кабан, остановки общественного транспорта. Удобная транспортная развязка. 1 собственник, все документы, проходит ипотека, вся сумма, без обременений. Хороший вариант для себя или под сдачу в аренду! Звоните, покажем в удобное время! авангардная тульская кулагина модельная техническая фермское шоссе тукая Номер объекта: #2/664520/10756			
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira_61m_210et_236920_0465	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	<p>Предлагаем приобрести светлую просторную квартиру в самом центре города по ул. Авангардная д.171Б, в кирпичном доме 1994 года постройки.</p> <p>Квартира просторная, светлая.</p> <p>Планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> — общая площадь – 52,1 кв.м; — кухня 8 кв.м; — 2 жилые комнаты; — большая прихожая с гардеробной; <p>В квартире выполнен евроремонт, после Ремонта никто не жил. Чистый подъезд, дружелюбные соседи; удачная локация в центре города, один взрослый собственник.</p> <p>Инфраструктура развита, поблизости есть все самое необходимое! РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: - ТЦ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Остановка общественного транспорта.</p> <p>В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку!</p> <p>Тихий двор с современной детской площадкой.</p> <p>Помощь в получении ипотеки любой сложности!</p> <p>Республика Татарстан, Казань, улица Авангардная д.171Б; 1 взрослый собственник, обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов</p> <p>Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки!</p> <p>Приглашаем Вас на просмотр!</p>	61,0	91 639,3	5 590 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira_558m_55et_24743_84287	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	<p>Продаётся 2-комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома венгерского проекта. ПЛОЩАДИ И ПЛАНИРОВКА:</p> <p>Общая площадь 55,8 кв.м. (52,4 без учета лоджии), кухня 7,8 кв.м., комнаты: 18,0, 12,1 кв.м. Квартира «распашонка». Комнаты изолированные. Лоджия 3,4 кв.м. обшита, застеклена пластиковым стеклопакетом.</p> <p>СОСТОЯНИЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Квартира с новым ремонтом, но в нормальном состоянии – можно заехать и жить - Окна пластиковые, кроме зала - Потолки натяжные, кроме зала - На полу линолеум, в коридоре ламинат - Санузел раздельный, ванная в кафеле - Сантехника в рабочем состоянии - Металлическая входная дверь «Гардиан» <p>ДОМ: 1991 года постройки. Венгерский проект. Материал стен – кирпич.</p> <p>ДВОР ДОМА: Двор благоустроен – проведена полная реконструкция – новые дороги, тротуары и детская площадка.</p> <p>РАЙОН: Инфраструктура района развита. В шаговой доступности: - школы: №114 и №48, - дет. сады: №17 «Карамелька», №23 «Энже» и Детский сад №35</p>	55,8	98 566,3	5 500 000,0

			<p>- Центр детского творчества «Олимп»</p> <p>- магазины «Пятерочка», «Магнит», «Эдельвейс»</p> <p>- Сбербанк, АкБарс банк</p> <p>- городская поликлиника № 2, дет.поликлиника № 11</p> <p>Также в шаговой доступности остановки общественного транспорта (автобус, троллейбус, трамвай).</p> <p>Рядом: ул.Кулагина, ул.Глазунова, ул.Актайская, ул.Модельная, ул.Техническая.</p> <p>В квартире остается всё, кроме телевизора, микроволновки и стиральной машины. Без ограничений и обременений. ЗВОНИТЕ !</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira-535m-55et-2377895643	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский</p>	<p>Объект №82407</p> <p>ДОМ ПОСЛЕ КАП РЕМОНТА, НОВЫЙ ДВОР</p> <p>Продается шикарная двухкомнатная квартира в Приволжском районе города Казани</p> <p>Дом 1993 года</p> <p>Отлично сохранился</p> <p>Недавно был произведен ремонт дворовой территории, установлена современная спортивная и детская площадка</p> <p>По программе "Мой двор" асфальтированы все подъездные пути и двор</p> <p>Полноценная двухкомнатная квартира с ремонтом</p> <p>Заезжай и живи, остается вся встроенная техника и мебель</p> <p>Остановки общественного транспорта за домом, до центра несколько остановок</p> <p>Развитая транспортная доступность, легко уехать в сторону Аэропорта (20 минут), База отдыха "Волга"(25 минут)</p> <p>Центр города(5 минут)</p> <p>Звоните, покажем в удобное для вас время</p>	53,5	104 672,9	5 600 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira-43m-19et-2425181277	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171 р-н Приволжский</p>	<p>Уважаемые покупатели! Предлагаем Вашему вниманию прекрасную двухкомнатную квартиру.</p> <p>ВАЖНО:</p> <p>-дворовая территория с детской и спортивной площадками;□□□</p> <p>-юридически чистый и проверенный объект □</p> <p>-безопасная сделка.</p> <p>□ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <p>-документы полностью готовы,ипотека проходит!□</p> <p>-очень удобная планировка↙</p> <p>-хорошее состояние квартиры□;</p> <p>-заезжай и живи□;</p> <p>-чистые подъезды, благоустроенный двор, порядочные соседи;</p> <p>-видеонаблюдение дворовой территории□</p> <p>□ПЛАНИРОВКА:</p> <p>Общая площадь: 43,3 кв м.</p> <p>-просторные светлые комнаты - 17/13 кв. м, кухня - 4 кв м., санузел - 5 кв.м.</p> <p>-пластиковые окна</p> <p>-стены обои</p> <p>-полы линолеум, керамогранит.</p> <p>□РАСПОЛОЖЕНИЕ: Место с отличной инфраструктурой. Хорошо развитая транспортная развязка, остановка общественного транспорта. Детские сады, школы, спортивные кружки □ □ □и секции.</p> <p>Полное юридическое сопровождение, одобрение ипотеки в ведущих банках на самых выгодных условиях. Звоните, пишите, ответим на все Ваши вопросы. Рядом Тульская Кулагина Техническая Актайская Модельная.</p>	43,3	94 665,1	4 099 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira-455m-25et-2488555975	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А р-н Приволжский</p>	<p>Рядом остановка общественного транспорта, кольцевая трамвая.В доме находится отделение Сбербанка,магазины,аптека...Ближайшая станция метро Аметьево. В квартире установлена новая газовая колонка. Комнаты распашные,санузел раздельный. Квартира в ипотеке,без задолженностей. Продажа от собственника(риелторам не беспокоить).Рядом с домом регистрационная палата. Рядом о.Кабан(места для</p>	45,5	116 044,0	5 280 000,0

			рыбалки, купания и позагорать, есть парковочные места) . В шаговой доступности школы и детские сады. Реальному покупателю ТОРГ.			
6	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_50m_910et_245992_9587	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1 р-н Приволжский	Продаю 2-комнатную квартиру под ремонт, с возможностью реализовать ваши дизайнерские идеи. Могу по договорённости сделать пред чистовую отделку. Во дворе детская игровая площадка и спортивная зона для подростков. Рядом школы, детские сады и магазины. Остановка в шаговой доступности. Один взрослый собственник. Вся сумма в договоре.	50,0	95 000,0	4 750 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в Приволжском районе г. Казань видно, что стоимость таких объектов в г. Казань, по состоянию на 20.07.2022г. составляет **от 91 639,3 рублей за кв.м., до 133 522,7 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен объектов недвижимости, жилых элитных помещений, в центре г. Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_56m_35et_2410_610330	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Объект №27330. КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ КАЗАНИ! ПРОДАЁТСЯ КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА! Квартира для : 1) Инвестиции. Для тех кто хочет сдавать квартиру в аренду в центре города от 40 до 80 тысяч в месяц! 2) Живи сам! Для тех кто хочет жить в центре города. 3) Купи историю и вид! Для ценителей высоких потолков сталинского проекта, сногшибающий вид из окна, тишина, личное парковочное место, шлагбаум. ЖБ перекрытие потолков, проводился ген.ремонт подъезда. 4) Инфраструктура : Парк Горького. Трудовые резервы: танцы, теннисный корт, фитнес, прокат велосипедов, зимой каток. САМЫЙ большой в России Скейт-парк Урам для любителей экстрима в 5 минутах! Кремлевская набережная Казани. Также рядом : КНИТУ-КАИ, КФУ, КГМУ, ТИСБИ, Казанское суворовское училище, Поликлиника ,КОРСТОН. Остановки в пешей доступности . Автобусы: № 10, 30, 35а, 54, 63, 91. Троллейбусы: № 3, 5, 7, 8. Звоните, пишите. Покажем в удобное для вас время! !!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 6.5% на весь срок кредитования!!! Возможен обмен с доплатой! <input type="checkbox"/> ФЛЭТ - разумные перемены к большему! <input type="checkbox"/> Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ! <input type="checkbox"/> Ипотека для иностранцев <input type="checkbox"/> Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) <input type="checkbox"/> Военная ипотека При покупке квартиры дарим ПОДАРКИ: <input type="checkbox"/> Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет <input type="checkbox"/> Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери <input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00	56,0	169 642,9	9 500 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_57m_44et_2505_880232	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Объект №89180. Чистая продажа! Центр! Мебель, техника! Вахитовский район, ул. Толстого, дом 16. Выставлена на продажу 2-х комнатная квартира 57 кв.м. на 4/4 этажного кирпичного дома с огороженной территорией, видео наблюдением, своим паркингом, расположенного в самом центре города Казань, рядом Казанская Набережная, НКЦ, Корстон. ВНИМАНИЕ! Квартира полностью подготовлена для комфортного проживания! Остается вся мебель и	57,0	166 666,7	9 500 000,0

			<p>техника! В доме произведен капитальный ремонт, все стояки заменены на пластиковые, новая крыша, красивый, презентабельный подъезд, ухоженный двор. В квартире хороший ремонт (в стиле Фьюжн), задействованы исключительно качественные материалы. Установлены входная и межкомнатные двери, окна деревянный стекло пакет, сан узел в кафеле, сан техника в хорошем состоянии; на полу ламинат, керамогранит, везде натяжные потолки, в каждой комнате установлен кондиционер. Шикарная планировка: просторные кухня — гостиная и спальня, объемные прихожая и сан узел, есть балкон, высота потолка 3 метра. Малоквартирный дом, огороженная территория, на этаже 2 квартиры. Документы полностью подготовлены к продаже, обременения и различного рода ограничения отсутствуют!!! Чистая продажа! Ключи в день сделки!!!</p> <p>!!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 6.5% на весь срок кредитования!!! Возможен обмен с доплатой!</p> <p><input type="checkbox"/> ФЛЭТ - разумные перемены к большему!</p> <p><input type="checkbox"/> Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ!</p> <p><input type="checkbox"/> Ипотека для иностранцев</p> <p><input type="checkbox"/> Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)</p> <p><input type="checkbox"/> Военная ипотека</p> <p>При покупке квартиры дарим ПОДАРКИ:</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет</p> <p><input type="checkbox"/> Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери</p> <p><input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00</p>			
3	https://www.vito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_69_3m_35et_246_4994459	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 48</p>	<p>Уникальная 2-х комнатная квартира в центре города. В продаже появилась большая 2-к квартира на 3 этаже по улице Большая Красная д.48</p> <p>Современный, 5-ти этажный кирпичный жилой дом, 2003 года постройки, которая отлично подойдёт тем, кто хочет жить в центре, в 300 метрах от сквера им. К.Фукса, Площади Свободы и других достопримечательностей центральной части Казани. Просторная квартира с индивидуальным отоплением с общей площадью 69,3 квадратных метров – это шикарное место для жизни обеспеченного человека или любящей пары. Кухня – 23,9 квадратных метров расположилась между двумя комнатами 21,8 кв.м. и 15,8 кв.м., одна из которых имеет эркерные окна, а из другой выход на балкон. Одна из особенностей, которую вы заметили на фотографиях – это высокие потолки в квартире. Такая недвижимость не может подойти всем, это предложение для тех, кто стремится подчеркнуть свой статус, обеспечить комфорт своей жизни. Звоните и приезжайте смотреть!</p>	69,3	215 007,2	14 900 000,0
4	https://www.vito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_44_7m_25et_237_1196542	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 18</p>	<p>Продаю 2/комнатную квартиру в Вахитовском районе. Центр города Казани. Достойное, тихое место. Рядом набережная. Дом кирпичный, произведён капитальный ремонт. Самый престижный этаж (2/ой), балкон застеклен. Есть третья комната, хотите используйте под спальню, или гардеробную. Дружные соседи. Въезд во двор через шлагбаум. Рядом с домом детский садик. В шаговой доступности элитные школы и высшие заведения. Взрослый Собственник. Квартира без обременений и ограничений. Чистая продажа. В квартире никто не проживает и не прописан. Любая форма оплаты. Юридическое сопровождение до момента гос. регистрации.</p>	44,7	138 702,5	6 200 000,0
5	https://www.vito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_41_3m_35et_249_1189909	<p>Республика Татарстан, Казань, Театральная ул., 13</p>	<p>Предлагаем Вашему вниманию квартиру в самом престижном месте города Казани. Вахитовский район, самый центр города. Дом сталинского проекта с высокими потолками. В доме произведён кап. ремонт подъездов. Самый комфортный 3 этаж. Соседи интеллигентные, дружные люди. Уборка подъездов два раза месяц. Свои парковочные места во дворе, въезд через автоматические</p>	41,3	193 704,6	8 000 000,0

			ворота. Квартира очень светлая, солнечная, тёплая, с прекрасной и доброй аурой. Пластиковые новые окна, родной паркет, имеется обеденная зона и зона отдыха. Места общего пользования на две семьи. Предложение в этом месте ограничено. Не упустите свой шанс с приобретением данного объекта. Отличное вложение денег, пользуется большим спросом!!!! Отличная транспортная развязка, в шаговой доступности элитные общеобразовательные и высшие заведения, магазины, аптеки, банки, театры, развлекательные и спортивные комплексы, парки. Юридическое сопровождение сделки до момента гос. регистрации. .			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2022г. составляет **от 138 702,5 рублей за кв.м., до 215 007,2 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_2412056869	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 41	Предлагаются к продаже нежилые помещения. Вид права – собственность Участок расположен на пересечении улиц Л. Толстого, Подлужная (г. Казань) Локация и транспортная доступность: Административное здание в котором находятся помещения расположены в территориальной зоне ДКИ – зоне коммерческого ядра центра города. Первая линия ул. Толстого Вахитовского района Казани. Обеспечена удобными подъездными путями, во дворе собственная парковка. Участок находится рядом с компанией ОАО Газпром, гостинично-оздоровительным комплексом Terra Vita, Porto Maltese ресторан, Консульством Китая, банком Авангард, ТАТЭНЕРГО и другие компании. В 5 минутах набережная Казанки, парк Горького и Экстрим парк "Урам", парк Горького. Развитая деловая инфраструктура, торговые объекты административные здания. Умеренный пешеходный и транспортный трафик. Помещения находятся в собственности, категория использования – нежилое, отлично подойдет под офисы, хостел, апартаменты, медицинский центр, фитнес зал и тд. Помещения большие, с интересной планировкой, ремонт офисный. Административное здание в котором находятся помещения расположены в территориальной зоне ДКИ – зоне коммерческого ядра центра города. Варианты наиболее эффективного использования помещений: - офисные помещения, апартаменты, хостел, медицинский центр (клиника), фитнес зал, объекты коммунально-бытового и социального обслуживания, размещения объектов делового управления. Наибольший интерес, продаваемый объект представляет для инвесторов в сегментах: Инвестиции в коммерческую недвижимость. Факторы успеха вложенных инвестиций: • Транспортный фактор. Плюсы предлагаемого к продаже объекта связаны с удобством транспортной доступности. • Экологический фактор. Локальный район является одним из наиболее экологически чистых в ближней периферии г. Казани. В окружении отсутствуют крупные промышленные предприятия. • Низкая стоимость продажи. При расчете для розничных продаж, квадратный метр находится на очень низком уровне – от 76000-78000 руб. При продаже подготовленного объекта для аренды или перепродажи цена составляет – 120-150 тыс. руб. за м2.	391,7	76 589,2	30 000 000,0

			<ul style="list-style-type: none"> • Рынок объектов в представленном районе является самым перспективным с точки зрения инвестиций в г. Казани, быстрая окупаемость. • Прогноз развития рынка . Наиболее востребованными и ликвидными будут объекты делового управления, апартаменты, объекты общественного питания, гостиничного обслуживания, объекты культурно-развлекательного назначения и т.д. <p>Перспективы инвестиций в данный объект связаны с ярко выраженными плюсами его расположения. Ценообразование ориентируется на цену объектов, близкую к минимальной, что даст возможность покупателю эффективно реализовать свой проект.</p>			
2	https://www.ayito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_214_m_861479852	Республика Татарстан, Казань, Малая Красная ул., 11/1	<p>Продается уникальное помещение, площадью 214 метров, на 1 этаже 4-х этажного жилого дома, в самом центре Казани, на 1-ой линии, в очень престижном районе.</p> <p>Располагается на улице дорогих брендовых бутиков. В шаговой доступности Дом Правительства РТ, Министерство Культуры, Площадь Свободы, Верховный Суд, Театр оперы и балета, Казанская Ратуша, Кремлевская Набережная.</p> <p>Спокойное, безопасное место, в то же время очень видное и проходимое. Отдельная, оформленная входная группа с улицы, двойная и очень красивая входная дверь. Клумбы для создания красивого ландшафта перед входом. Также имеется второй выход во двор с крыльцом и лестницей. Уникальный дизайнерский ремонт, интересная планировка, везде мозаика, есть фонтан. Очень светлое, 3 витражных окна. На полу плитка. Двухуровневые потолки. Все коммуникации централизованные, 2 кондиционера, 2 телефонные линии, интернет.</p> <p>Помещение состоит из зонированного основного зала, двух отдельных комнат-кабинетов, кухни с кухонным гарнитуром и техникой, технического помещения, склада, сан узла. Также в помещении имеется холодильная витрина, и отдельная большая холодильная комната. По стенам расположены стеклянные стеллажи. Вся мебель и техника остаётся.</p> <p>Помещение много лет использовалось как цветочный салон, но имеет много вариантов перепланировки. Прекрасно подойдет под магазин одежды, красивый офис, салон красоты, ресторан. Никогда не сдавалось. Все документы в порядке. Собственник</p>	214,0	327 102,8	70 000 000,0
3	https://www.ayito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775977	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21	<p>Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии.</p> <p>В помещении:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Первая линия — Телефон — Интернет — Электричество — Отопление — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Приточно/вытяжная вентиляция. 	165,2	115 012,1	19 000 000,0
4	https://www.ayito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-osobnyak_v_istoricheskom_tsentre_kazani_2475991015	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 62Б	<p><input type="checkbox"/> Офис-особняк в историческом центре Казани. <input type="checkbox"/> Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Большая Красная, д. 62Б <input checked="" type="checkbox"/> Преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земельный участок в собственности - Охраняемая, закрытая территория - Своя парковка - Дизайнерский интерьер в стиле лофт - Современная система вентиляции и кондиционирования - Индивидуальное отопление - Сигнализация - Пожарная сигнализация - Видеодомофон <p><input type="checkbox"/> Характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Площадь участка 169 кв.м. - Площадь здания 176 кв.м. - Площадь 1 этажа 78,8 кв.м. - Площадь второго уровня 57,1 - Площадь террасы 40 кв.м. <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Двухуровневая планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Большие панорамные окна - 2 санузла 	176,0	167 613,6	29 500 000,0

			<ul style="list-style-type: none"> - Переговорная комната - Собственная кухня - Кабинет руководителя - Open space <p>Рядом улицы Муштары, Карла Маркса, Гоголя, Толстого.</p> <p><input type="checkbox"/> Объект полностью в собственности, ограничений и обременений нет. Чистая сделка без посредников напрямую от собственника.</p> <p><input type="checkbox"/> Показы по записи</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_samom_tsentre_2409657290	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 45/14</p>	<p>Помещение свободного назначения в центре города по адресу Большая Красная 45/14.</p> <p>В хорошем состоянии.</p> <p>Высота потолка – 2.6-3 м.</p> <p>Помещение имеет отдельный вход.</p> <p>Электрическая мощность — 60 кВт.</p> <p>Располагается на первой линии от дороги.</p> <p>Возле объекта имеется муниципальная парковка.</p> <p>Общее количество машиномест – 15 шт.</p> <p>Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик.</p> <p>В помещении:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Телефон. — Интернет. — Электричество. — Отопление. — Проведено водоснабжение. — Запасной вход. — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Кондиционер. — Приточно/вытяжная вентиляция. <p>Также помещение подойдет под – Торговля , Магазин , Цветочный магазин , Хозтовары , Пункт выдачи заказов , Зоомагазин , Ломбард , Детский магазин , Офисы , Турагентство , Салон красоты , Парикмахерская , Барбершоп , Маникюрный салон , Фитнес , Спортзал , Общепит , Кофейня , Кафе , Ресторан , Пекарня , Караоке , Столовую , Свободное назначение , Учебный центр , Школа танцев , Детский центр , Хостел , Гостиница , Химчистка , Фотостудия , Студия звукозаписи.</p>	194,9	52 847,6	10 300 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2022г. составляет **от 52 847,6 рублей за кв.м., до 327 102,8 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

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

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

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

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

Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенному по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5 было обнаружено в продаже на дату оценки (20.07.2022г.) 3 аналогичных земельных участка в центре города Казань. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.07.2022г. составляет от 25 531,9 рублей за кв.м., до 57 777,8 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости составляет около 1 месяца, что видно по объявлениям и обуславливается тем, что участки находятся в центре крупного города.

По земельным участкам сельхозназначения, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка было обнаружено 6 потенциальных аналогов, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2022г.), из которых было отобрано 3 наиболее близких по характеристикам к оцениваемым земельным участкам по местоположению и размерам. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.07.2022г. составляет от 435,0 рублей за кв.м., до 1 000,0 рублей за кв.м.. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены больше месяца назад.

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

Квартиры, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б было обнаружено 4 аналога для однокомнатных и 6 аналогов для двухкомнатных квартир, соответственно, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2022г.). Из представленного выше перечня объектов-аналогов видно, что стоимость однокомнатных квартир в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки составляет от 105 333,3 рублей за кв.м., до 133 522,7 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. По двухкомнатным квартирам в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки стоимость составляет от 91 639,3 рублей за кв.м., до 116 044,0 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад.

Квартиры, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1, 2, 3. На рынке было выявлено 5 предложений о продаже аналогов, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2022г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2022г. составляет от 138 702,5 рублей за кв.м., до 215 007,2 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по

объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем больше квартира, тем меньше потенциальных покупателей.

Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003, было обнаружено 5 аналогичных объекта недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2022г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2022г. составляет от 52 847,6 рублей за кв.м., до 327 102,8 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Колебания в выборке зависят от размеров недвижимости, инфраструктуры рядом, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Физически возможные варианты использования.

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

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2021} * ПП - ИзО) * НДС$$

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

ОБ - строительный объем в м³;

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

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

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

И_2001-2021 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №N26784-ИФ/09 от 10.06.2022 для Республики Татарстан составляет 8,02;

ПрП – прибыль предпринимателя, показатель учитывающий добавочную стоимость

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

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

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

ИзО – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

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

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

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

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

Расчёт ставки капитализации

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

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

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

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

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

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

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

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

где i —ставка дисконтирования, %;

if —безрисковая ставка, %;

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

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

Определение безрисковой ставки

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

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	9,50%
2	Прогнозируемая инфляция в 2022 г., %	15,50%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	25,00%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	18,75%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	43,75%
7	Ставка капитализации п.6*1/оставшийся срок жизни*100, %	46,25%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	0,4625

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

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

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

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

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

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

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

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	26,00%
норма отдачи, Y_k	46,3%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	2,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	100,00%

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

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

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

Прибыль предпринимателя, % ПП	24,43%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	46,25%
Доля авансовых платежей, C_o	100,0%
Число лет строительства, (n)	0,50

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **26,00%** по Методике профессора Озерова и **24,43%** по методике СПБГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	26,00%	50%	13,00%
СпБГТУ	24,43%	50%	12,21%
Итого, прибыль предпринимателя, %			25,22%

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

Определение накопленного износа

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

где:

d

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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

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

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

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

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

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

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные 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 лестнице хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

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

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-20.07.2022	Прибыль предпринимателя	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ,%	Стоимость по затратному подходу без НДС
1	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, кадастровый №16:15:000000:0:185.	31	14Д	38,6	1,600	10530,0	650333	1,92	10,19	8,02	25,22%	127 886 612	10,00%	115 098 000
2	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, кадастровый №:16:15:180000:0007:0057.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
3	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, кадастровый №:16:15:180000:0007:0058.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
4	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, кадастровый №:16:15:180000:0007:0059.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
5	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0060.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
6	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0061.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
7	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0062.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
8	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0063.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
9	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0064.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
10	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0065.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,02	25,22%	279 279	10,00%	251 400
11	Здание дизель- генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8кв.м., инв.№3-410, лит.Г, кадастровый №: 16:15: 180000:0007:0067.	26/ПП	18А	23,9	1,000	93,0	2223	1,92	10,19	8,02	25,22%	437 089	15,00%	371 500
12	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, кадастровый №: 16:15:180000:007:0066.	18	55Б	30,0	1,030	292,0	9023	1,92	10,19	8,02	25,22%	1 774 315	10,00%	1 596 900
13	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, кадастровый №: 16:15:180000:007:0069.	2	24А	13,5	1,000	912,0	12312	1,92	10,19	8,02	25,22%	2 421 130	45,00%	1 331 600
14	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, кадастровый №16:15:000000:0:184.	28	107Б	32,4	1,600	2003,0	103836	1,92	10,19	8,02	25,22%	20 419 042	10,00%	18 377 100
15	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2,	1	22Б	18,0	1,000	5198,0	93564	1,92	10,19	8,02	25,22%	18 399 169	10,00%	16 559 300

	кадастровый №: 16:50:080119:74.													
16	Здание (Контрольно- пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, кадастровый №: 16:50:080119:71.	28	84Б	25,6	1,000	3379,0	86502	1,92	10,19	8,02	25,22%	17 010 520	20,00%	13 608 400
17	Здание (Административно- бытовой корпус), назначение: нежилое, 2- этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, кадастровый №: 16:50:080119:75.	28	107Б	32,4	1,600	2988,0	154898	1,92	10,19	8,02	25,22%	30 460 358	20,00%	24 368 300

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135so_t_izhs_2459198696	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ – ТУРИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ. УЧАСТОК 13,5 СОТ РАСПОЛОЖЕННЫЙ МЕЖДУ УЛ.БАУМАНА И ЛЕВО – БУЛАЧНОЙ, по ул.Астрономическая. В данной локации аналогов к покупке НЕТ, а у вас есть уникальная возможность приобрести объект из сегмента лакшери. Участок Г-образной формы, что позволит выделить место под парковочные места во дворе будущего здания. Это будет большим преимуществом, ведь в центре города ограничены места для парковок. Изюминка УЧАСТКА – шаговая доступность до Казанского Кремля и Набережной, а это излюбленные места туристов, отличное место для Отеля, Хостела, ресторана - проходная улица; - близость главных достопримечательностей города; - соседство с престижными гостиницами и бизнес-центрами; - великолепная транспортная развязка – легко уехать в любой район города; - метро в пешей доступности. Купив участок в данной локации, вы непременно останетесь только в выигрыше! БОНУС: проект 2х этажного магазина. ВАЖНО: - ЮРИДИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ ОБЪЕКТ; - ОДИН ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК; - ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ - ПРОХОДИТ ПО ИПОТЕКЕ; - БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ; - ПОМОЩЬ В СОПРОВОЖДЕНИИ СДЕЛКИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ; - ИМЕЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Номер объекта: #2/538556/15786	1 350,0	57 777,8	78 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47_so_t_izhs_2461374486	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. - Дилера Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог и звуков проезжающих автомобилей, создается впечатление, что ты за городом, в тоже время ты находишься в шаговой доступности к таким местам как Лядской парк, парк озера кабан, сад Эрмитаж. Все сети проходят вдоль участка	470,0	25 531,9	12 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_so_t_izhs_2100601605	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина	Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12	890,0	28 089,9	25 000 000,0

Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._izhs_2455036929	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки, Новая ул., 1	Продаю участок комунникабельный	1 400,0	678,6	950 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2520771982	Республика Татарстан, 16К-0674	Срочно! Продаётся земельный участок в тихом, уютном, экологически чистом, живописном месте в трех минутах ходьбы до Волги. Участок ровный, пологий со стороны волги по краю участка начинается лес. Расстояние до казани 75 км, до нового моста 20 км. В населенном пункте имеются больница, аптека, отделение Сбербанка, школа, детский сад, магазин пятерочка, строительные и другие магазины. Участок находится в собственности. ИЖС. Кадастровый номер 16:22:091602:49 Торг при осмотре.	1 000,0	750,0	750 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2484958148	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Участок чистый, ровный. 10 минут от пляжа	1 000,0	600,0	600 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._izhs_2430698396	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Продается земельный участок в живописном, экологичном месте с. Теньки. Участок ровный, свободный от построек и мусора, можно сразу приступить к застройке. Село с развитой инфраструктурой, дорога-асфальт до участка. Вскоре добраться до города будет еще быстрее, так как строится новая трасса М12. Участок граничит с речкой Мордовка, которая впадает в Волгу. Достойное приобретение для вложения средств.	2 000,0	435,0	870 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2390300171	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Продам земельный участок. Участок находится в очень красивом месте, рядом р.Волга. Детали по телефону. (звонить строго с 7.00 до 21.00часов)	1 000,0	1 000,0	1 000 000,0
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_939606970	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	16:22:09 01 02:0163	2 000,0	750,0	1 500 000,0

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, стр. 219, таб.101, по данным которого величина скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 10,2%, а для земельных участков категории сельхозназначения в соответствии с таб.99 изложенной на стр. 213 указанного выше справочника показатель составляет 16,4%

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

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

Корректировка на размер участка

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

В данном случае, в связи с тем что аналоги оцениваемых земельных участков подбирались в том числе исходя из площади, корректировка не требуется.

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot.izhs.2459198696	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47sot.izhs.2461374486	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89sot.izhs.2100601605
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина
Площадь, кв.м.	580,0	1 350,0	470,0	890,0
Стоимость всего объекта		78 000 000,0	12 000 000,0	25 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		57 778	25 532	28 090
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 786,67	22 442,55	24 691,01
Время продажи/предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 787	22 443	24 691
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 787	22 443	24 691
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 787	22 443	24 691
Площадь, кв.м.	580,00	1 350,00	470,00	890,00
Корректировка, %	1,09	11,99%	-2,78%	5,91%
Стоимость с учётом корректировки, руб		56 874	21 819	26 149
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, 37/5	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		56 874	21 819	26 149
Красная линия	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		56 874	21 819	26 149

Валовая корректировка		24,09%	14,88%	18,01%
Расчётная величина		4,15	6,72	5,55
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		236 125,43	146 646,35	145 227,97
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			32 142,98
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			18 642 927,78
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			18 643 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_20sot. izhs_2430698396
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, 16К-0674	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки
Площадь, кв.м.	271,0	1 000,0	1 000,0	2 000,0
Стоимость всего объекта		750 000,0	600 000,0	870 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		750	600	435
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,40%	-16,40%	-16,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627,00	501,60	363,66
Площадь, кв.м.	271,00	1 000,00	1 000,00	2 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627	502	364
Валовая корректировка		16,40%	16,40%	16,40%
Расчётная величина		6,10	6,10	6,10
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 823,17	3 058,54	2 217,44
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			497,42
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			134 800,82
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			135 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye-uchastki/uchastok_10sot.izhs.2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye-uchastki/uchastok_10sot.izhs.2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye-uchastki/uchastok_20sot.izhs.2430698396
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, 16К-0674	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки
Площадь, кв.м.	87,0	1 000,0	1 000,0	2 000,0
Стоимость всего объекта		750 000,0	600 000,0	870 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		750	600	435
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,40%	-16,40%	-16,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627,00	501,60	363,66
Площадь, кв.м.	87,00	1 000,00	1 000,00	2 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627	502	364
Валовая корректировка		16,40%	16,40%	16,40%
Расчётная величина		6,10	6,10	6,10
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 823,17	3 058,54	2 217,44
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		497,42
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		43 275,54
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		43 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye-uchastki/uchastok_10sot.izhs.2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye-uchastki/uchastok_10sot.izhs.2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye-uchastki/uchastok_20sot.izhs.2430698396
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, 16К-0674	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки

	муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.			
Площадь, кв.м.	1 416,0	1 000,0	1 000,0	2 000,0
Стоимость всего объекта		750 000,0	600 000,0	870 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		750	600	435
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,40%	-16,40%	-16,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627,00	501,60	363,66
<i>Площадь, кв.м.</i>	1 416,00	1 000,00	1 000,00	2 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627	502	364
Валовая корректировка		16,40%	16,40%	16,40%
Расчётная величина		6,10	6,10	6,10
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 823,17	3 058,54	2 217,44
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			497,42
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			704 346,72
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			704 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско- Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1_0sot. izhs_2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_0sot. izhs_2430698396
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, 16К-0674	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки
Площадь, кв.м.	1 474,0	1 000,0	1 000,0	2 000,0
Стоимость всего объекта		750 000,0	600 000,0	870 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		750	600	435
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение

Корректировка, %		-16,40%	-16,40%	-16,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627,00	501,60	363,66
Площадь, кв.м.	1 474,00	1 000,00	1 000,00	2 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627	502	364
Валовая корректировка		16,40%	16,40%	16,40%
Расчётная величина		6,10	6,10	6,10
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 823,17	3 058,54	2 217,44
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			497,42
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			733 197,08
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			733 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1_0sot. izhs_2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_0sot. izhs_2430698396
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, 16К-0674	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки
Площадь, кв.м.	65,0	1 000,0	1 000,0	2 000,0
Стоимость всего объекта		750 000,0	600 000,0	870 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		750	600	435
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,40%	-16,40%	-16,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627,00	501,60	363,66
Площадь, кв.м.	65,00	1 000,00	1 000,00	2 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627	502	364
Валовая корректировка		16,40%	16,40%	16,40%
Расчётная величина		6,10	6,10	6,10

Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 823,17	3 058,54	2 217,44
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			497,42
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			32 332,30
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			32 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1_0sot. izhs_2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_0sot. izhs_2430698396
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, 16К-0674	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, с. Теньки
Площадь, кв.м.	415,0	1 000,0	1 000,0	2 000,0
Стоимость всего объекта		750 000,0	600 000,0	870 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		750	600	435
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,40%	-16,40%	-16,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627,00	501,60	363,66
<i>Площадь, кв.м.</i>	415,00	1 000,00	1 000,00	2 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		627	502	364
Валовая корректировка		16,40%	16,40%	16,40%
Расчётная величина		6,10	6,10	6,10
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 823,17	3 058,54	2 217,44
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			497,42
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			206 429,30
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			206 000,00

Для оценки квартир методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани.


Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Аналоги к однокомнатным квартирам, расположенным по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_34m_1010et_2477631352	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Предлагаем приобрести светлую просторную квартиру по ул. Авангардная д.171Б, в кирпичном доме 1994 года постройки. Квартира просторная, светлая. Планировка: —общая площадь – 34 кв.м; — кухня 12 кв.м; — 1 жилые комнаты; — прихожая, сан узел раздельный. -Чистый подъезд, дружелюбные соседи; удачная локация в центре города, один взрослый собственник. Инфраструктура развита, поблизости есть все самое необходимое! РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: -ТЦ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Остановка общественного транспорта. Тихий двор с современной детской площадкой. Помощь в получении ипотеки любой сложности! Республика Татарстан, Казань, улица Авангардная д.171Б; 1 взрослый собственник, обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки! Приглашаем Вас на просмотр!	34,0	114 676,5	3 899 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_345m_1010et_2488225429	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Рассмотрим вариант обмена на авто с вашей доплатой не менее 3 млн. С мебелью!	34,5	115 942,0	4 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_375m_12et_2483519909	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167 р-н Приволжский	Продается 1 комнатная квартира в Приволжском районе, улица Авангардная дом 167. Дом кирпичный с высоким потолком. Общая площадь квартиры - 37.5 кв. м. Жилая - 20.4 кв. м. Кухня - 9.1 кв. м. Коридор - 4.2 кв. м Ванная - 2. 4 кв. м Туалет - 1.4 кв. м Квартира с хорошим ремонтом, делали ремонт для себя. Дом кирпичный, с железно бетонными перекрытиями, на данный момент делают ремонт фасада здания, дом будет выглядеть как новый. Кухня большая, светлая, где вы можете собраться всей семьей за чашкой чая. Сама квартира очень теплая, поменяли систему отопления, трубы биметаллические. В ванной сантехника качественная, в кафеле. Установлена современная железная дверь с шумоизоляцией. При продаже останется кухонный гарнитур, газовая плита и колонка автомат. Соседи все порядочные, дружные. Один взрослый собственник. Развитая инфраструктура, до метро "Суконная Слобода" 20 минут на автобусе. Транспортная развязка отличная: автобусы - 1, 25, 43, 102, трамвай - 3, 5а, троллейбус 6. Рядом бассейн "Бустан", регистрационная палата, ГИБДД, МФЦ, магазины, супермаркеты, банки, парикмахерские, салоны красоты, и т. д.	37,5	105 333,3	3 950 000,0

			Ближайшие улицы: Техническая, Модельная, Хади Такташ, Нурсултана Назарбаева. Успейте приобрести квартиру мечты с ремонтом.			
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira.352m79et.2310914790	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48 р-н Приволжский	Продаётся 1-комнатная видовая квартира на 7-м этаже кирпичного дома в по адресу ул Глазунова 8 к1. Общая площадь 35,2 м2 (+ большая застеклённая лоджия), кухня 12 м2. Квартира светлая, окна во двор, отличный вид из окна на город. Хороший ремонт: стильные обои, на кухне натяжной потолок, пластиковые окна, линолеум, санузел в кафеле. Остаются кухонный гарнитур, остальная мебель и техника по договоренности. Во дворе карманы для парковки, детская площадка. Рядом: детсад, поликлиника, магазины, аптеки, банки, скверы, набережная озера Кабан, остановки общественного транспорта. Удобная транспортная развязка. 1 собственник, все документы, проходит ипотека, вся сумма, без обременений. Хороший вариант для себя или под сдачу в аренду! Звоните, покажем в удобное время! авангардная тульская кулагина модельная техническая фермское шоссе тукая Номер объекта: #2/664520/10756	35,2	133 522,7	4 700 000,0

Аналоги к двухкомнатным квартирам, расположенным по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б

1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.61m210et.2369200465	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	<p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Предлагаем приобрести светлую просторную квартиру в самом центре города по ул. Авангардная д.171Б, в кирпичном доме 1994года постройки.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Квартира просторная, светлая.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Планировка:</p> <p>—общая площадь – 52,1 кв.м;</p> <p>— кухня 8 кв.м;</p> <p>— 2 жилые комнаты;</p> <p>— большая прихожая с гардеробной;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> В квартире выполнен евроремонт, после Ремонта никто не жил. Чистый подъезд, дружелюбные соседи; удачная локация в центре города, один взрослый собственник. <input checked="" type="checkbox"/> Инфраструктура развита, поблизости есть все самое необходимое! РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: -ТЦ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Остановка общественного транспорта .</p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку!</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Тихий двор с современной детской площадкой.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Помощь в получении ипотеки любой сложности!</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Республика Татарстан, Казань, улица Авангардная д.171Б; 1 взрослый собственник, обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки!</p> <p>Приглашаем Вас на просмотр!</p>	61,0	91 639,3	5 590 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.558m55et.2474384287	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	<p>Продаётся 2-комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома венгерского проекта.</p> <p>ПЛОЩАДИ И ПЛАНИРОВКА:</p> <p>Общая площадь 55,8 кв.м. (52,4 без учета лоджии), кухня 7,8 кв.м., комнаты: 18,0, 12,1 кв.м. Квартира «распашонка». Комнаты изолированные. Лоджия 3,4 кв.м. обшита, застеклена пластиковым стеклопакетом. СОСТОЯНИЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Квартира с новым ремонтом, но в нормальном состоянии – можно заехать и жить - Окна пластиковые, кроме зала - Потолки натяжные, кроме зала - На полу линолеум, в коридоре ламинат - Санузел раздельный, ванная в кафеле - Сантехника в рабочем состоянии - Металлическая входная дверь «Гардиан» 	55,8	98 566,3	5 500 000,0

			<p>ДОМ: 1991 года постройки. Венгерский проект. Материал стен – кирпич.</p> <p>ДВОР ДОМА: Двор благоустроен – проведена полная реконструкция – новые дороги, тротуары и детская площадка.</p> <p>РАЙОН: Инфраструктура района развита. В шаговой доступности: - школы: №114 и №48,</p> <p>- дет.сады: №17 «Карамелька», №23 «Энже» и Детский сад №35</p> <p>- Центр детского творчества «Олимп»</p> <p>- магазины «Пятерочка», «Магнит», «Эдельвейс»</p> <p>- Сбербанк, АкБарс банк</p> <p>- городская поликлиника № 2, дет.поликлиника № 11</p> <p>Также в шаговой доступности остановки общественного транспорта (автобус, троллейбус, трамвай).</p> <p>Рядом: ул.Кулагина, ул.Глазунова, ул.Актайская, ул.Модельная, ул.Техническая.</p> <p>В квартире остается всё, кроме телевизора, микроволновки и стиральной машины. Без ограничений и обременений. ЗВОНИТЕ !</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_535m_55et_2377895643	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А</p> <p>р-н Приволжский</p>	<p>Объект №82407</p> <p>ДОМ ПОСЛЕ КАП РЕМОНТА, НОВЫЙ ДВОР</p> <p>Продается шикарная двухкомнатная квартира в Приволжском районе города Казани</p> <p>Дом 1993 года</p> <p>Отлично сохранился</p> <p>Недавно был произведен ремонт дворовой территории, установлена современная спортивная и детская площадка</p> <p>По программе "Мой двор" асфальтированы все подъездные пути и двор</p> <p>Полноценная двухкомнатная квартира с ремонтом</p> <p>Заезжай и живи, остается вся встроенная техника и мебель</p> <p>Остановки общественного транспорта за домом, до центра несколько остановок</p> <p>Развитая транспортная доступность, легко уехать в сторону Аэропорта (20 минут), База отдыха "Волга"(25 минут)</p> <p>Центр города(5 минут)</p> <p>Звоните, покажем в удобное для вас время</p>	53,5	104 672,9	5 600 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_43m_19et_2425181277	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171</p> <p>р-н Приволжский</p>	<p>Уважаемые покупатели! Предлагаем Вашему вниманию прекрасную двухкомнатную квартиру.</p> <p>ВАЖНО:</p> <p>-дворовая территория с детской и спортивной площадками; <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>-юридически чистый и проверенный объект  <input type="checkbox"/></p> <p>-безопасная сделка.</p> <p><input type="checkbox"/> ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <p>-документы полностью готовы, ипотека проходит! <input type="checkbox"/></p> <p>-очень удобная планировка </p> <p>-хорошее состояние квартиры <input type="checkbox"/></p> <p>-заезжай и живи <input type="checkbox"/></p> <p>-чистые подъезды, благоустроенный двор, порядочные соседи;</p> <p>-видеонаблюдение дворовой территории <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> ПЛАНИРОВКА:</p> <p>Общая площадь: 43,3 кв м.</p> <p>-просторные светлые комнаты - 17/13 кв. м, кухня - 4 кв м., санузел - 5 кв.м.</p> <p>-пластиковые окна</p> <p>-стены обои</p> <p>-полы линолеум, керамогранит.</p> <p><input type="checkbox"/> РАСПОЛОЖЕНИЕ: Место с отличной инфраструктурой. Хорошо развитая транспортная</p>	43,3	94 665,1	4 099 000,0

			развязка, остановка общественного транспорта. Детские сады, школы, спортивные кружки <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> и секции. Полное юридическое сопровождение, одобрение ипотеки в ведущих банках на самых выгодных условиях. Звоните, пишите, ответим на все Ваши вопросы. Рядом Тульская Кулагина Техническая Актайская Модельная.			
5	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_455m_25et_2488555975	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А р-н Приволжский	Рядом остановка общественного транспорта, кольцевая трамвая. В доме находится отделение Сбербанка, магазины, аптека... Ближайшая станция метро Аметьево. В квартире установлена новая газовая колонка. Комнаты распашные, санузел раздельный. Квартира в ипотеке, без задолженностей. Продажа от собственника (риелторам не беспокоить). Рядом с домом регистрационная палата. Рядом о. Кабан (места для рыбалки, купания и позагорать, есть парковочные места). В шаговой доступности школы и детские сады. Реальному покупателю ТОРГ.	45,5	116 044,0	5 280 000,0
6	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_50m_910et_2459929587	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1 р-н Приволжский	Продаю 2-комнатную квартиру под ремонт, с возможностью реализовать ваши дизайнерские идеи. Могу по договорённости сделать пред чистовую отделку. Во дворе детская игровая площадка и спортивная зона для подростков. Рядом школы, детские сады и магазины. Остановка в шаговой доступности. Один взрослый собственник. Вся сумма в договоре.	50,0	95 000,0	4 750 000,0

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Аналоги к квартире, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_56m_35et_2410610330	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	<p>Объект №27330. КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ КАЗАНИ! ПРОДАЁТСЯ КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА! Квартира для :</p> <p>1) Инвестиции. Для тех кто хочет сдавать квартиру в аренду в центре города от 40 до 80 тысяч в месяц!</p> <p>2) Живи сам! Для тех кто хочет жить в центре города.</p> <p>3) Купи историю и вид! Для ценителей высоких потолков сталинского проекта, сногсшибающий вид из окна, тишина, личное парковочное место, шлагбаум. ЖБ перекрытие потолков, проводился ген.ремонт подъезда.</p> <p>4) Инфраструктура : Парк Горького. Трудовые резервы: танцы, теннисный корт, фитнес, прокат велосипедов, зимой каток. САМЫЙ большой в России Скейт-парк Урам для любителей экстрима в 5 минутах! Кремлевская набережная Казани. Также рядом : КНИТУ-КАИ, КФУ, КГМУ, ТИСБИ, Казанское суворовское училище, Поликлиника ,КОРСТОН. Остановки в пешей доступности . Автобусы: № 10, 30, 35а, 54, 63, 91. Троллейбусы: № 3, 5, 7, 8. Звоните, пишите. Покажем в удобное для вас время! !!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 6.5% на весь срок кредитования!!! Возможен обмен с доплатой!</p> <p><input type="checkbox"/> ФЛЭТ - разумные перемены к большему!</p> <p><input type="checkbox"/> Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ!</p> <p><input type="checkbox"/> Ипотека для иностранцев</p> <p><input type="checkbox"/> Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)</p> <p><input type="checkbox"/> Военная ипотека</p> <p>При покупке квартиры дарим ПОДАРОК:</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет</p> <p><input type="checkbox"/> Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна</p> <p><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы</p>	56,0	169 642,9	9 500 000,0

			<input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери <input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00			
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_57m_44et._2505880232	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	<p>Объект №89180. Чистая продажа! Центр! Мебель, техника! Вахитовский район, ул. Толстого, дом 16. Выставлена на продажу 2-х комнатная квартира 57 кв.м. на 4/4 этажного кирпичного дома с огороженной территорией, видео наблюдением, своим паркингом, расположенного в самом центре города Казань, рядом Казанская Набережная, НКЦ, Корстон. ВНИМАНИЕ! Квартира полностью подготовлена для комфортного проживания! Остается вся мебель и техника! В доме произведен капитальный ремонт, все стояки заменены на пластиковые, новая крыша, красивый, презентабельный подъезд, ухоженный двор. В квартире хороший ремонт (в стиле Фьюжн), задействованы исключительно качественные материалы. Установлены входная и межкомнатные двери, окна деревянный стекло пакет, сан узел в кафеле, сан техника в хорошем состоянии; на полу ламинат, керамогранит, везде натяжные потолки, в каждой комнате установлен кондиционер. Шикарная планировка: просторные кухня — гостиная и спальня, объемные прихожая и сан узел, есть балкон, высота потолка 3 метра. Малоквартирный дом, огороженная территория, на этаже 2 квартиры. Документы полностью подготовлены к продаже, обременения и различного рода ограничения отсутствуют!!! Чистая продажа! Ключи в день сделки!!!</p> <p>!!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 6.5% на весь срок кредитования!!! Возможен обмен с доплатой!</p> <input type="checkbox"/> ФЛЭТ - разумные перемены к большему! <input type="checkbox"/> Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ! <input type="checkbox"/> Ипотека для иностранцев <input type="checkbox"/> Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) <input type="checkbox"/> Военная ипотека При покупке квартиры дарим ПОДАРОК: <input type="checkbox"/> Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет <input type="checkbox"/> Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери <input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00	57,0	166 666,7	9 500 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_693m_35et._2464994459	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 48	<p>Уникальная 2-х комнатная квартира в центре города. В продаже появилась большая 2-к квартира на 3 этаже по улице Большая Красная д.48</p> <p>Современный, 5-ти этажный кирпичный жилой дом, 2003 года постройки, которая отлично подойдёт тем, кто хочет жить в центре, в 300 метрах от сквера им. К.Фукса, Площади Свободы и других достопримечательностей центральной части Казани. Просторная квартира с индивидуальным отоплением с общей площадью 69,3 квадратных метров – это шикарное место для жизни обеспеченного человека или любящей пары. Кухня – 23,9 квадратных метров расположилась между двумя комнатами 21,8 кв.м. и 15,8 кв.м., одна из которых имеет эркерные окна, а из другой выход на балкон. Одна из особенностей, которую вы заметили на фотографиях – это высокие потолки в квартире. Такая недвижимость не может подойти всем, это предложение для тех, кто стремится подчеркнуть свой статус, обеспечить комфорт своей жизни. Звоните и приезжайте смотреть!</p>	69,3	215 007,2	14 900 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_447m_25et._2371196542	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул.	<p>Продаю 2/комнатную квартиру в Вахитовском районе. Центр города Казани. Достойное, тихое место. Рядом набережная. Дом кирпичный, произведён капитальный ремонт. Самый престижный этаж (2/ой), балкон застеклен. Есть третья комната, хотите используйте под спальню, или гардеробную. Дружные соседи. Въезд во двор через шлагбаум. Рядом с домом детский садик. В шаговой доступности элитные школы и высшие заведения. Взрослый Собственник. Квартира без</p>	44,7	138 702,5	6 200 000,0

		Толстого, 18	обременений и ограничений. Чистая продажа. В квартире никто не проживает и не прописан. Любая форма оплаты. Юридическое сопровождение до момента гос. регистрации.			
5	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_413m_35et.2491189909	Республика Татарстан, Казань, Театральная ул., 13	Предлагаем Вашему вниманию квартиру в самом престижном месте города Казани. Вахитовский район, самый центр города. Дом сталинского проекта с высокими потолками. В доме произведён кап. ремонт подъездов. Самый комфортный 3 этаж. Соседи интеллигентные, дружные люди. Уборка подъездов два раза месяц. Свои парковочные места во дворе, въезд через автоматические ворота. Квартира очень светлая, солнечная, тёплая, с прекрасной и доброй аурой. Пластиковые новые окна, родной паркет, имеется обеденная зона и зона отдыха. Места общего пользования на две семьи. Предложение в этом месте ограничено. Не упустите свой шанс с приобретением данного объекта. Отличное вложение денег, пользуется большим спросом!!!! Отличная транспортная развязка, в шаговой доступности элитные общеобразовательные и высшие заведения, магазины, аптеки, банки, театры, развлекательные и спортивные комплексы, парки. Юридическое сопровождение сделки до момента гос. регистрации. .	41,3	193 704,6	8 000 000,0

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

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

Поправка на торг:

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

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

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

Местоположение:

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

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

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

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

Матрица коэффициентов

Таблица 79

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

Поправка на уровень отделки:

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

Поправка на материал стен дома:

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Поправка на состояние и наличие дополнительных улучшений:

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

сравнению с оцениваемыми помещениями.

Дополнительным улучшением в данном случае можно считать также наличие у оцениваемого объекта балкона или лоджии, при этом наличие лоджии более предпочтительно. Поправка на наличие или отсутствие лоджии составляет 50 000 рублей (балкона – 30 000руб.). Расчет данной поправки проводился исходя из различия цен предложений на квартиры с и без балконов (лоджий).

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

Приведение цены по площади:

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

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

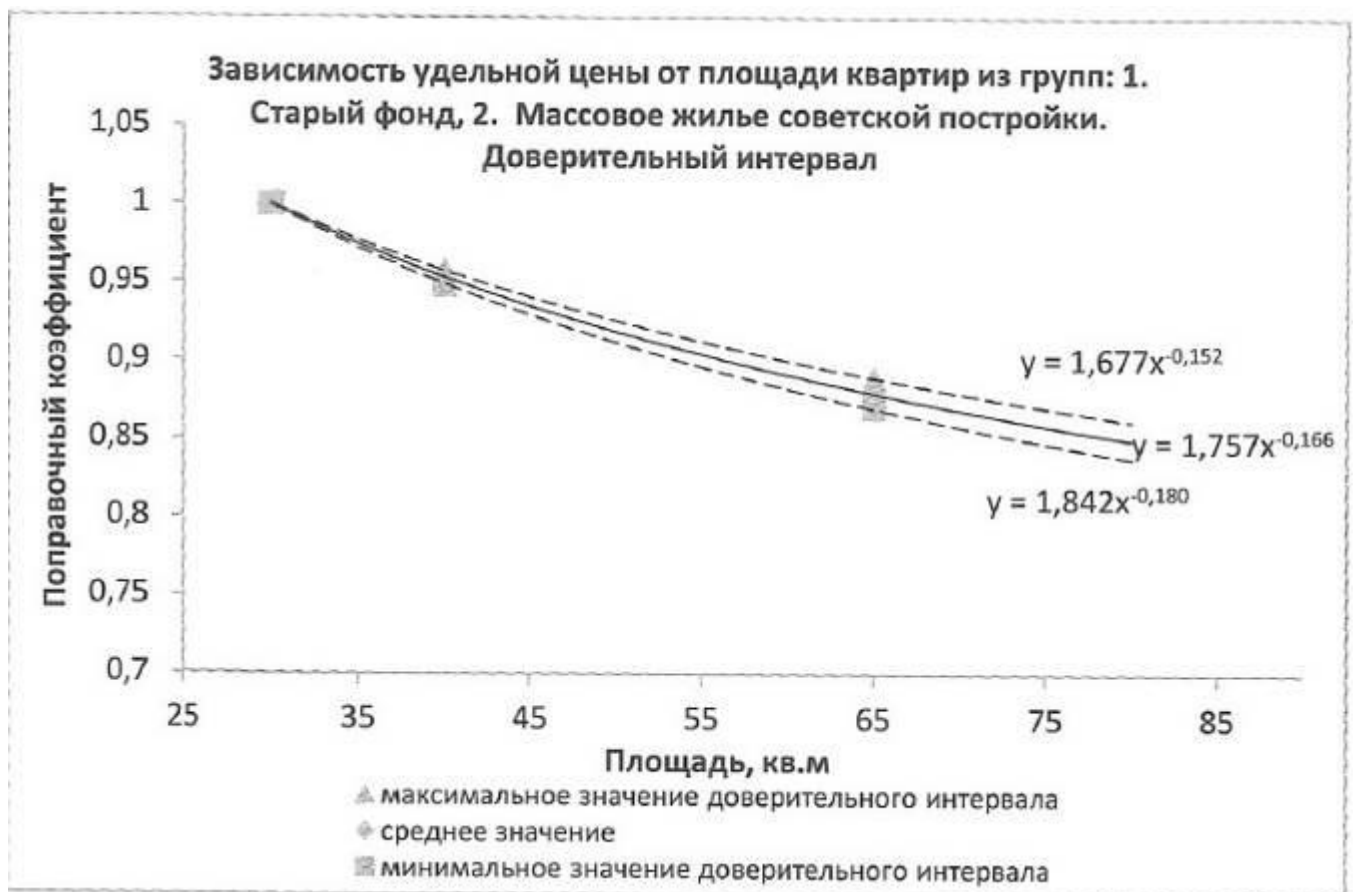
где:

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

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

k – коэффициент торможения.

При этом коэффициент торможения определялся в соответствии с графиком:



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

Расчет рыночной стоимости квартир:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_34m_1010et._2477631352	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_345m_1010et._2488225429	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_375m_12et._2483519909
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	38,2	34,0	34,5	37,5
Стоимость всего объекта		3 899 000,0	4 000 000,0	3 950 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		114 676	115 942	105 333
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		108 254,59	109 449,28	99 434,67
Площадь, кв.м.	38,20	34,00	34,50	37,50
Корректировка, %		-1,91%	-1,68%	-0,31%
Стоимость с учётом корректировки, руб		106 182	107 614	99 130
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		106 182	107 614	99 130
Этаж расположения квартиры	Средний (3/5)	последний (10/10)	последний (10/10)	первый (1/2)
Корректировка, %		5,00%	5,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		111 491	112 995	107 060
Валовая корректировка		12,51%	12,28%	13,91%
Расчётная величина		7,99	8,15	7,19
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		890 862,67	920 381,82	769 855,44
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		110 650,07
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		4 226 832,62
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		4 227 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_34m_1010et._2477631352	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_345m_1010et._2488225429	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_375m_12et._2483519909
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	37,9	34,0	34,5	37,5

Стоимость всего объекта		3 899 000,0	4 000 000,0	3 950 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		114 676	115 942	105 333
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		108 254,59	109 449,28	99 434,67
Площадь, кв.м.	37,90	34,00	34,50	37,50
Корректировка, %		-1,79%	-1,55%	-0,18%
Стоимость с учётом корректировки, руб		106 321	107 755	99 260
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		106 321	107 755	99 260
Этаж расположения квартиры	Средний (3/5)	последний (10/10)	последний (10/10)	первый (1/2)
Корректировка, %		5,00%	5,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		111 637	113 143	107 200
Валовая корректировка		12,39%	12,15%	13,78%
Расчётная величина		8,07	8,23	7,26
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		901 280,57	931 356,05	778 169,75
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			110 796,15
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 199 174,05
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 199 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60,	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_61m_210et.2369_200465	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_558m_55et.24_74384287	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_535m_55et.2377895643
Местоположение (Адрес)	адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	52,5	61,0	55,8	53,5
Стоимость всего объекта		5 590 000,0	5 500 000,0	5 600 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		91 639	98 566	104 673
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		86 507,54	93 046,59	98 811,21
Площадь, кв.м.	52,50	61,00	55,80	53,50
Корректировка, %		2,52%	1,02%	0,31%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 690	93 993	99 121
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 690	93 993	99 121

Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	Средний (2/10)	Крайний (5/5)	Крайний (5/5)
Корректировка, %		-5,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		84 255	93 993	99 121
Валовая корректировка		13,12%	6,62%	5,91%
Расчётная величина		7,62	15,11	16,91
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		642 075,61	1 420 458,65	1 676 125,97
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			94 308,49
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 951 195,98
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 951 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164,	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.61m.210et.2369200465	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.558m.55et.2474384287	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.535m.55et.2377895643
Местоположение (Адрес)	адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	53,2	61,0	55,8	53,5
Стоимость всего объекта		5 590 000,0	5 500 000,0	5 600 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		91 639	98 566	104 673
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		86 507,54	93 046,59	98 811,21
Площадь, кв.м.	53,20	61,00	55,80	53,50
Корректировка, %		2,30%	0,80%	0,09%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 495	93 787	98 903
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 495	93 787	98 903
Этаж расположения квартиры	Средний (2/10)	Средний (2/10)	Крайний (5/5)	Крайний (5/5)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 495	98 476	103 849
Валовая корректировка		7,90%	11,40%	10,69%
Расчётная величина		12,66	8,78	9,35
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 120 594,44	864 185,42	971 148,27
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			96 002,81
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 107 349,27
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 107 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.61m.210et.2369200465	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.558m.55et.2474384287	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.535m.55et.2377895643

	площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	ry/2- k_kvartira_61m_210et_2369200 465	artiry/2- k_kvartira_558m_55et_2474 384287	n/kvartiry/2- k_kvartira_535m_55et_2 377895643
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	51,1	61,0	55,8	53,5
Стоимость всего объекта		5 590 000,0	5 500 000,0	5 600 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		91 639	98 566	104 673
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		86 507,54	93 046,59	98 811,21
Площадь, кв.м.	51,10	61,00	55,80	53,50
Корректировка, %		2,98%	1,47%	0,76%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 088	94 416	99 567
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 088	94 416	107 532
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	Средний (2/10)	Крайний (5/5)	Крайний (5/5)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 088	99 136	112 909
Валовая корректировка		8,58%	12,07%	19,36%
Расчётная величина		11,65	8,28	5,16
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 037 924,14	821 254,21	583 062,46
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			97 305,87
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 972 330,12
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 972 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв. 1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira56m35et.2410610330	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira413m35et.2491189909	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira693m35et.2464994459
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв. 1	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Республика Татарстан, Казань, Театральная ул., 13	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 48
Площадь, кв.м.	70,2	56,0	41,3	69,3
Стоимость всего объекта		9 500 000,0	8 000 000,0	14 900 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		169 643	193 705	215 007
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		160 142,86	182 857,14	202 966,81
Площадь, кв.м.	70,20	56,00	41,30	69,30
Корректировка, %		-6,00%	-12,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		150 534	160 914	202 967
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		150 534	160 914	202 967
Этаж расположения квартиры	Средний (2/4)	Средний (3/5)	Крайний (4/4)	Средний (3/5)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		150 534	168 960	202 967
Валовая корректировка		11,60%	22,60%	5,60%
Расчётная величина		8,62	4,42	17,86
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 297 709,36	747 610,62	3 624 407,34
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		183 470,82
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		12 879 651,31
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		12 880 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв. 2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira56m35et.2410610330	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira57m44et.2505880232	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira693m35et.2464994459
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв. 2	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 48
Площадь, кв.м.	433,0	56,0	41,3	69,3
Стоимость всего объекта		9 500 000,0	8 000 000,0	14 900 000,0

Стоимость 1 кв.м., руб		169 643	193 705	215 007
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		160 142,86	182 857,14	202 966,81
Площадь, кв.м.	433,00	56,00	41,30	69,30
Корректировка, %		-13,00%	-19,00%	-8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	148 114	186 729
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	148 114	186 729
Этаж расположения квартиры	Средний (3/4)	Средний (3/5)	Крайний (4/4)	Средний (3/5)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	155 520	186 729
Валовая корректировка		18,60%	29,60%	13,60%
Расчётная величина		5,38	3,38	7,35
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		912 058,37	654 407,43	1 580 935,40
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			195 397,75
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			84 607 225,13
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			84 607 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_56m_35et._2410610_330	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_57m_44et._2505880232	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_693m_35et._2464994459
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 48
Площадь, кв.м.	374,0	56,0	41,3	69,3
Стоимость всего объекта		9 500 000,0	8 000 000,0	14 900 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		169 643	193 705	215 007
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		160 142,86	182 857,14	202 966,81
Площадь, кв.м.	374,00	56,00	41,30	69,30
Корректировка, %		-13,00%	-19,00%	-8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	148 114	186 729
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	148 114	186 729
Этаж расположения квартиры	Крайний (4/4)	Средний (3/5)	Крайний (4/4)	Средний (3/5)
Корректировка, %		-5,00%	0,00%	-5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		132 358	148 114	177 393

Валовая корректировка		23,60%	24,60%	18,60%
Расчётная величина		4,24	4,07	5,38
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		718 825,67	787 417,08	1 155 952,77
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			194 623,82
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			72 789 307,12
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			72 789 000,00

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

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

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_2412056869	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 41	<p>Предлагаются к продаже нежилые помещения.</p> <p>Вид права – собственность</p> <p>Участок расположен на пересечении улиц Л. Толстого, Подлужная (г. Казань)</p> <p>Локация и транспортная доступность:</p> <p>Административное здание в котором находятся помещения расположены в территориальной зоне ДКИ – зоне коммерческого ядра центра города. Первая линия ул. Толстого Вахитовского района Казани. Обеспечена удобными подъездными путями, во дворе собственная парковка.</p> <p>Участок находится рядом с компанией ОАО Газпром, гостинично-оздоровительным комплексом Terra Vita, Porto Maltese ресторан, Консульством Китая, банком Авангард, ТАТЭНЕРГО и другие компании. В 5 минутах набережная Казанки, парк Горького и Экстрим парк "Урам", парк Горького.</p> <p>Развитая деловая инфраструктура, торговые объекты административные здания. Умеренный пешеходный и транспортный трафик.</p> <p>Помещения находятся в собственности, категория использования – нежилое, отлично подойдет под офисы, хостел, апартаменты, медицинский центр, фитнес зал и тд. Помещения большие, с интересной планировкой, ремонт офисный.</p> <p>Административное здание в котором находятся помещения расположены в территориальной зоне ДКИ – зоне коммерческого ядра центра города.</p> <p>Варианты наиболее эффективного использования помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - офисные помещения, апартаменты, хостел, медицинский центр (клиника), фитнес зал, объекты коммунально-бытового и социального обслуживания, размещения объектов делового управления. <p>Наибольший интерес, продаваемый объект представляет для инвесторов в сегментах:</p> <p>Инвестиции в коммерческую недвижимость.</p> <p>Факторы успеха вложенных инвестиций:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Транспортный фактор. Плюсы предлагаемого к продаже объекта связаны с удобством транспортной доступности. • Экологический фактор. Локальный район является одним из наиболее экологически чистых в ближней периферии г. Казани. В окружении отсутствуют крупные промышленные предприятия. • Низкая стоимость продажи. При расчете для розничных продаж, квадратный метр находится на очень низком уровне – от 76000-78000 руб. При продаже подготовленного объекта для аренды или перепродажи цена составляет – 120-150 тыс. руб. за м2. • Рынок объектов в представленном районе является самым перспективным с точки зрения инвестиций в г. Казани, быстрая окупаемость. • Прогноз развития рынка . Наиболее востребованными и ликвидными будут объекты делового управления, апартаменты, объекты общественного питания, гостиничного обслуживания, 	391,7	76 589,2	30 000 000,0

			объекты культурно-развлекательного назначения и т.д. Перспективы инвестиций в данный объект связаны с ярко выраженными плюсами его расположения. Ценообразование ориентируется на цену объектов, близкую к минимальной, что дает возможность покупателю эффективно реализовать свой проект.			
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_214_m861479852	Республика Татарстан, Казань, Малая Красная ул., 11/1	Продается уникальное помещение, площадью 214 метров, на 1 этаже 4-х этажного жилого дома, в самом центре Казани, на 1-ой линии, в очень престижном районе. Располагается на улице дорогих брендовых бутиков. В шаговой доступности Дом Правительства РТ, Министерство Культуры, Площадь Свободы, Верховный Суд, Театр оперы и балета, Казанская Ратуша, Кремлевская Набережная. Спокойное, безопасное место, в то же время очень видное и проходимое. Отдельная, оформленная входная группа с улицы, двойная и очень красивая входная дверь. Клумбы для создания красивого ландшафта перед входом. Также имеется второй выход во двор с крыльцом и лестницей. Уникальный дизайнерский ремонт, интересная планировка, везде мозаика, есть фонтан. Очень светлое, 3 витражных окна. На полу плитка. Двухуровневые потолки. Все коммуникации централизованные, 2 кондиционера, 2 телефонные линии, интернет. Помещение состоит из зонированного основного зала, двух отдельных комнат-кабинетов, кухни с кухонным гарнитуром и техникой, технического помещения, склада, сан узла. Также в помещении имеется холодильная витрина, и отдельная большая холодильная комната. По стенам расположены стеклянные стеллажи. Вся мебель и техника остаётся. Помещение много лет использовалось как цветочный салон, но имеет много вариантов перепланировки. Прекрасно подойдет под магазин одежды, красивый офис, салон красоты, ресторан. Никогда не сдавалось. Все документы в порядке. Собственник	214,0	327 102,8	70 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_2377775977	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21	Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии. В помещении: — Первая линия — Телефон — Интернет — Электричество — Отопление — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Приточно/вытяжная вентиляция.	165,2	115 012,1	19 000 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-osobnyak_v_istoricheskom_tsentre_kazani_2475991015	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 62Б	<input type="checkbox"/> Офис-особняк в историческом центре Казани. <input type="checkbox"/> Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Большая Красная, д. 62Б <input checked="" type="checkbox"/> Преимущества: - Земельный участок в собственности - Охраняемая, закрытая территория - Своя парковка - Дизайнерский интерьер в стиле лофт - Современная система вентиляции и кондиционирования - Индивидуальное отопление - Сигнализация - Пожарная сигнализация - Видеодомофон <input type="checkbox"/> Характеристики: - Площадь участка 169 кв.м. - Площадь здания 176 кв.м. - Площадь 1 этажа 78,8 кв.м. - Площадь второго уровня 57,1	176,0	167 613,6	29 500 000,0

			<p>- Площадь террасы 40 кв.м.</p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Двухуровневая планировка:</p> <p>- Большие панорамные окна</p> <p>- 2 санузла</p> <p>- Переговорная комната</p> <p>- Собственная кухня</p> <p>- Кабинет руководителя</p> <p>- Open space</p> <p>Рядом улицы Муштари, Карла Маркса, Гоголя, Толстого.</p> <p><input type="checkbox"/> Объект полностью в собственности, ограничений и обременений нет. Чистая сделка без посредников напрямую от собственника.</p> <p><input type="checkbox"/> Показы по записи</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_samom_tsentre_2409657290	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 45/14</p>	<p>Помещение свободного назначения в центре города по адресу Большая Красная 45/14.</p> <p>В хорошем состоянии.</p> <p>Высота потолка – 2.6-3 м.</p> <p>Помещение имеет отдельный вход.</p> <p>Электрическая мощность — 60 кВт.</p> <p>Располагается на первой линии от дороги.</p> <p>Возле объекта имеется муниципальная парковка.</p> <p>Общее количество машиномест – 15 шт.</p> <p>Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик.</p> <p>В помещении:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Телефон. — Интернет. — Электричество. — Отопление. — Проведено водоснабжение. — Запасной вход. — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Кондиционер. — Приточно/вытяжная вентиляция. <p>Также помещение подойдет под – Торговля , Магазин , Цветочный магазин , Хозтовары , Пункт выдачи заказов , Зоомагазин , Ломбард , Детский магазин , Офисы , Турагентство , Салон красоты , Парикмахерская , Барбершоп , Маникюрный салон , Фитнес , Спортзал , Общепит , Кофейня , Кафе , Ресторан , Пекарня , Караоке , Столовую , Свободное назначение , Учебный центр , Школа танцев , Детский центр , Хостел , Гостиница , Химчистка , Фотостудия , Студия звукозаписи.</p>	194,9	52 847,6	10 300 000,0

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

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

Поправка на торг:

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

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

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,12	0,05	0,18
2	Санкт-Петербург	0,05	0,02	0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,05	0,16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,09	0,05	0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Местоположение:

Корректировка не проводилась в связи с местоположением в одном микрорайоне

Поправка на уровень отделки:

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

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

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

Корректировка на тип площади:

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

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

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

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

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

q – количество корректировок;

p – количество аналогов.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svodnogo_naznacheniya_2412056869	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-osobnyak_v_istoricheskom_tsentre_kazani_2475991015	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_2377775977
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 41	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 62Б	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21
Площадь, кв.м.	1 687,2	391,7	176,0	165,2
Стоимость всего объекта		30 000 000,0	29 500 000,0	19 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		76 589	167 614	115 012
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		68 164,41	149 176,14	102 360,77
Площадь, кв.м.	1 687,20	391,70	176,00	165,20
Корректировка, %		-21,53%	-31,29%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 491	102 505	69 601
Тип площади	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 491	93 279	69 601
Качество отделки	Стандарт	требуется косметического ремонта	Премиум	Стандарт
Корректировка, %		12,00%	-16,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		59 910	78 355	69 601
Валовая корректировка		44,53%	67,29%	43,00%
Расчётная величина		2,25	1,49	2,33
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		134 546,87	116 450,40	161 845,06
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			68 155,46
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			114 991 889,50
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			114 992 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 20 июля 2020 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580	18 643 000	Не облагается	18 643 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	135 000	Не облагается	135 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	43 000	Не облагается	43 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	704 000	Не облагается	704 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	733 000	Не облагается	733 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	206 000	Не облагается	206 000
8	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 951 000	Не облагается	4 951 000
9	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в	53,20	5 107 000	Не	5 107 000

	том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46			облагается	
10	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 227 000	Не облагается	4 227 000
11	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 199 000	Не облагается	4 199 000
12	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 972 000	Не облагается	4 972 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 827 000	19 165 400	114 992 400
14	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	12 880 000	Не облагается	12 880 000
15	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	84 607 000	Не облагается	84 607 000
16	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	72 906 000	Не облагается	72 906 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.07.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 561 621 760 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 57 879 460 (ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 643 000	Не облагается	18 643 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	115 098 000	23 019 600	138 117 600
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое	19,30	251 000	50 200	301 200

товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.				
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	251 000	50 200	301 200
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	251 000	50 200	301 200
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	372 000	74 400	446 400
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 597 000	319 400	1 916 400
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 332 000	266 400	1 598 400
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	135 000	Не облагается	135 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	43 000	Не облагается	43 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106,	1 416,00	704 000	Не облагается	704 000

кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	733 000	Не облагается	733 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	18 377 000	3 675 400	22 052 400
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	206 000	Не облагается	206 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	16 559 300	3 311 860	19 871 160
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	13 608 000	2 721 600	16 329 600
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	24 368 000	4 873 600	29 241 600
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 951 000	Не облагается	4 951 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 107 000	Не облагается	5 107 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 227 000	Не облагается	4 227 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан	37,90	4 199 000	Не облагается	4 199 000

(Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 972 000	Не облагается	4 972 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 827 000	19 165 400	114 992 400
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	12 880 000	Не облагается	12 880 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	84 607 000	Не облагается	84 607 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	72 906 000	Не облагается	72 906 000
		503 742 300	57 879 460	561 621 760

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

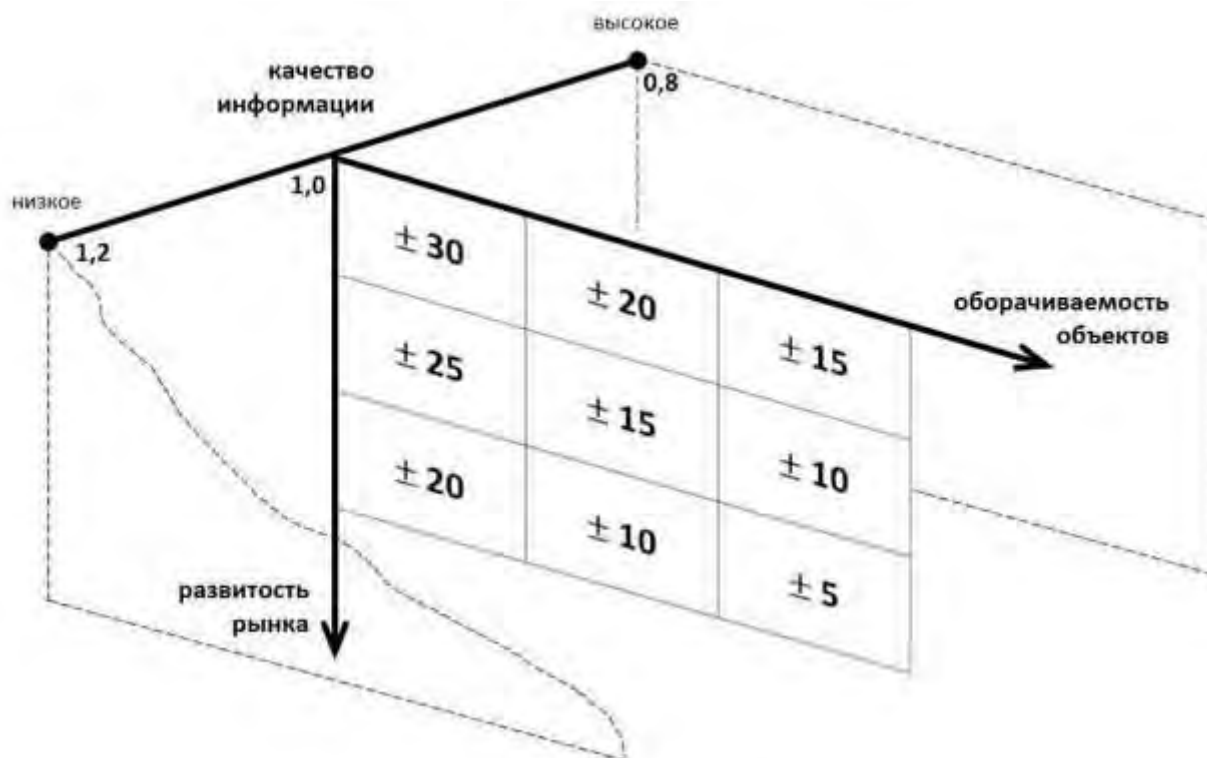
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб (+15%)	Нижняя граница интервала стоимости, руб. (-15%)
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	18 643 000	21 439 450	16 211 304
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	138 117 600	158 835 240	120 102 261
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	301 200	346 380	261 913

Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	301 200	346 380	261 913
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	301 200	346 380	261 913
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	446 400	513 360	388 174
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	1 916 400	2 203 860	1 666 435
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	1 598 400	1 838 160	1 389 913
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	135 000	155 250	117 391
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	43 000	49 450	37 391
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства,	704 000	809 600	612 174

общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.			
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	733 000	842 950	637 391
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	32 000	36 800	27 826
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	22 052 400	25 360 260	19 176 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	206 000	236 900	179 130
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	19 871 160	22 851 834	17 279 270
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	16 329 600	18 779 040	14 199 652
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	29 241 600	33 627 840	25 427 478
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	4 951 000	5 693 650	4 305 217
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	5 107 000	5 873 050	4 440 870
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	4 227 000	4 861 050	3 675 652
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	4 199 000	4 828 850	3 651 304
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	4 972 000	5 717 800	4 323 478
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	114 992 400	132 241 260	99 993 391
Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м,	12 880 000	14 812 000	11 200 000

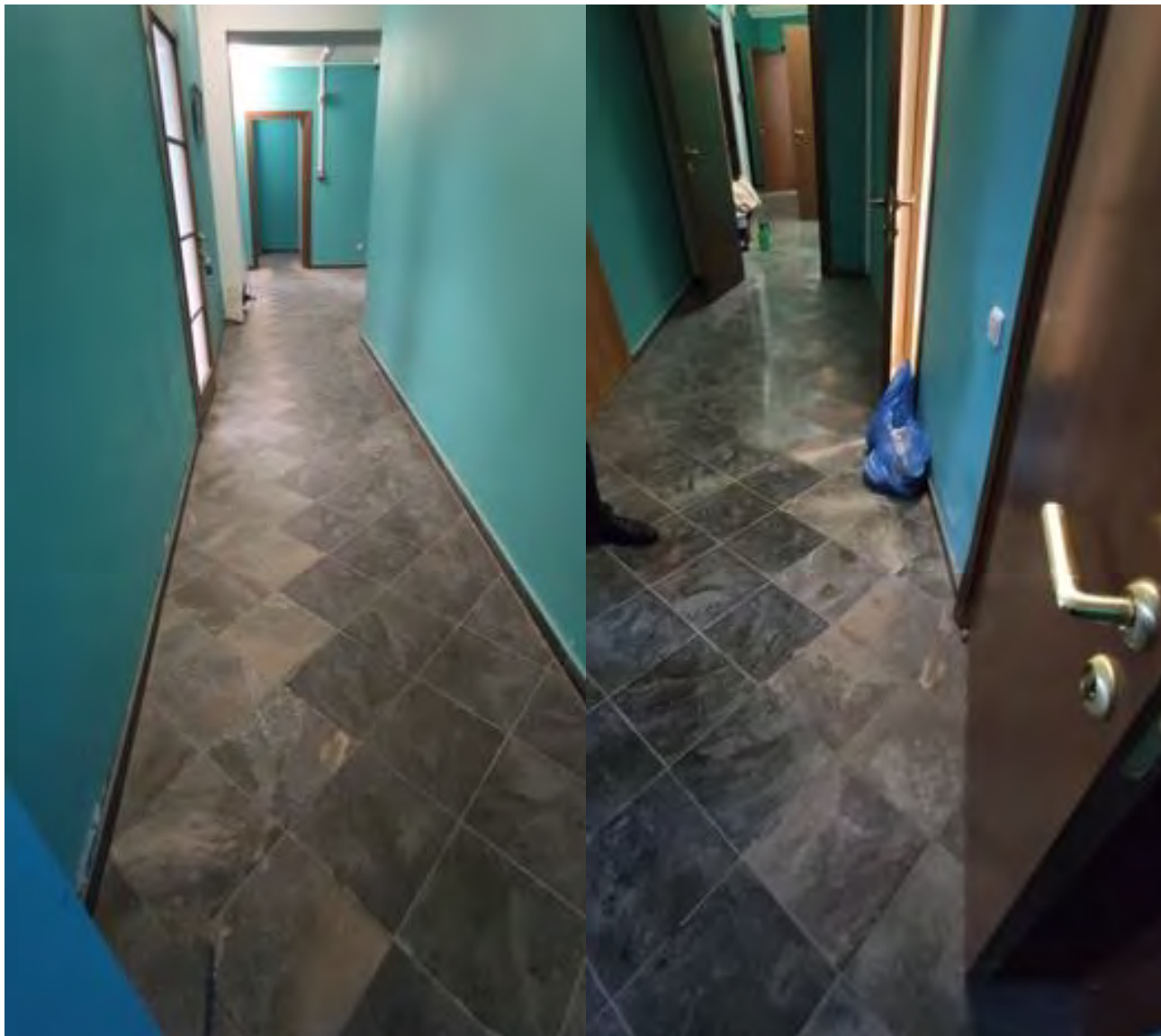
кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1			
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	84 607 000	97 298 050	73 571 304
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	72 906 000	83 841 900	63 396 522
	561 621 760	645 865 024	488 366 748

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

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

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА
Фотоматериалы























Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись: полномочное лицо от наименование организации

Выделим Единого государственного реестра недвижимости правах на объект исследования

Средення об'єктивна характеристика об'єкта невідомості

На основании запроса от 03.03.2022, поступившего на рассмотрение 05.03.2022, сообщаем, что согласно Закону Единицы государственного бюджета не являются.

Таблица 1. Показатели качества жизни

Уданные			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего листов приложения 3	Всего листов приложения 5
06.05.2022г. № КУВН-601/2022-6811849\$			
Кадастровый номер:			
16:15:170301:165			
Номер кадастрового квартала:			
16:15:220101			
Дата присвоения кадастрового номера:			
26.11.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Кадастровый номер 3-419/22/10/2010 Верхнеуслонский участок управления по координации деятельности структурных подразделений РТУП ЕПН; Кадастровый номер 16:15:000000:176/26/11/2010 Фискал ФП БУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007/0063; Условный номер 16-16-1/001/2008-550; Инвентарный номер 3-419			
Местоположение:			
Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шенягевское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18			
Площадь, м2:	19,3		
Назначение:	Жилое		
Назначение:	Гостевой дом №7		
Конструктив этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Пол, видна в эксплуатацию по завершению строительства:	2005		
Пол, завершена строительства:	2005		
Кадастровая стоимость, руб:	83084,24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301/10:		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного землепользования:	данные отсутствуют		
Статус земли обременения:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"		
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест не прилагаются (плане этажа), отсутствуют		

на-учка, подучена из ФУС ЕПР

[illegible]

ДОКУМЕНТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ НАЦИОНАЛЬНОГО ЭЛЕКТРОННОГО ПОЛИГОНА	ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА ИЛИ ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА
--	---

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов документа: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08118495			
Кадатровый номер: 16:15:170301: 65			
Получатель информации:			
Карилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Валерийского общего собрания участников ООО "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заказчика Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытого паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", №16580524			

ВЫПОЛН. ПОДПИСАНА ИЗ ФИС. ЕРН



ДОКУМЕНТ КОПИИ
УСЛУЖЕБНО-КАДАСТРОВОЙ
УПРАВЛЕНИЯ

Сектор: ПОДПИСЬ
УПРАВЛЕНИЯ
И.И.И.

Исполн. Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ЗАКАЗЧИКА
НАТУРИСОВА А.Р.
И.И.И. ВРЕМЯ П.И.И.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Итого		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов 3
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68/18495		
Машиностроительный номер: 18/18-70.001.165		

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого фонда «Инвестиционная компания "Шалаш"» под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"», паиные в которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права.	2.	Общая доля в собственности 16-16-17008/2012-542 01.03.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации:	Доверительное управление 01.03.2012 00:00:00	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	6-16-17008/2012-542	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	основание государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 77-6580524, ОГРН: 5077746957436	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом деловых, и "Шалаш", № 1380-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об управлении делом и о договоре управления делом, если таковой договор заключен	данные отсутствуют	
	сведения о предоставлении ипотеки	данные отсутствуют	

[illegible]

ПРИВОДНОЙ ОУДЕЛ ГБУ МФИ
г. КАТАН: УЛ. ПЕРВЫЙ СЛАЗ

УПРАВЛЕНИЕ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМИ РЕСУРСАМИ
ИЛИ
ИЛИ
ИЛИ

AL: 05 20 12 BENE 15:45M

ROZKŁAD PRACOWNIOWY

ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ И
УСТАВНО-КАЗЕННЫЕ

Conclusion: **NOTHING.**

063007608458418CT16S15F001W11CE11CE129664

Bull. Entomol. Res. 79: 1-10, 1989. Printed in the U.S.A.
© 1989 Entomological Society of America
0013-717X/89/0007-0001\$01.00/0

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Лист 4

Здание			
вид объектов недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов раздела 2
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08118495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	денежно отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	денежно отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	денежно отсутствуют	
9	Сведения о неимущественной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	денежно отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка и отчуждения объекта недвижимости:	денежно отсутствуют	

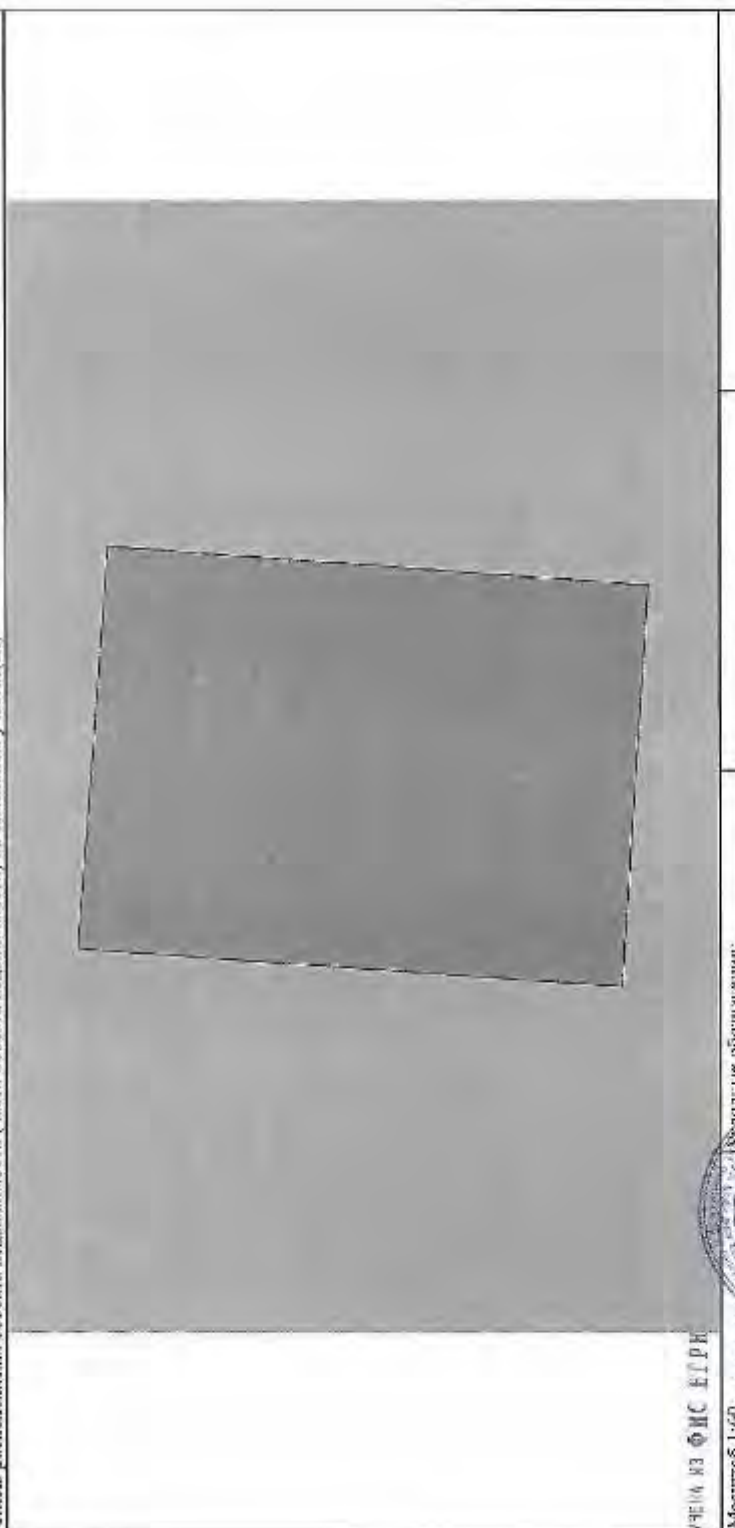


Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Земельный участок	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ/31/1-001/2022-68118495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Получено из ФНС ЕПР

Масштаб 1:1000

г. Казань ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник

Нагуляева А.Р.

№ 05-20-22 ВРЕН/01-01/2022



Информационный ресурс	Информационный ресурс
М.П.	М.П.
Специализированный информационный ресурс	Специализированный информационный ресурс
Выдана: 06.05.2022г.	Выдана: 06.05.2022г.
Действительна до: 06.05.2023г.	Действительна до: 06.05.2023г.

Федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии

полномочиями, предоставленными в соответствии с законодательством Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
влад. объекта недвижимости			
Дант. № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-68083695			
Кадастровый номер: 16:15:170301:174			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Минутный номер 3-410 22.10.2010 Верхнеуслонский уездный Управлении в координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0183 08.12.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180360:0007:0067; Удочный номер 16:16-11/001/2028-561; Инвентарный номер 3-410
Адрес:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шелановское сельское поселение, кадастровое товарищество "Красный Восток", №15
Площадь, м²:	19,8
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Дачно-гостевая
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	2005
Год введения в эксплуатацию:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	26920,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:110
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	Данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальное, ранее учтенное"
Область учета:	Сведения, необходимые для заключения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест (этаж, этаж), отсутствуют

Выписка получена из ФНС БТИ
 Приволжский отдел ГБУ МФУ
 г. Казань ул.Петербургская, 43
 Уполномоченный сотрудник
 Игумнов А.Р.
 04.05.2022 15:06 МП

15 МАЯ 2022

Документ подписан:	подписано, фамилия
Подпись:	подпись
Подпись:	подпись
Подпись:	подпись

Лист 2			
Имя			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023; № КУВН-001/2023-63083693			
Кадастровый номер:			
16:15:170301:174			
Получатель выписки:			
Кармелюк Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. Застытым лицам инвестиционных фондов недвижимости "Шалипин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сетидина:	98767573574480351571381783445926053
Подпись: Виктория	М.П.
Документ создан с 23.03.2021 по 23.06.2022	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС БРБ
ПРИВОЛАСКИ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
Г. ЖЕЗЬКА УЛ. ПЕТРОВУГСКАЯ,

УПРАВЛЕНИЕ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
НАГЛЯДОВА А.Р.
-11.05.2022 ВРЕМЯ 15:06 ММ

Валюта из Единого юрура: (внн а. о. релоту неленжмостн об основнх калнелстнх н оленнх троннх правнх по обект неленжмостн

Хочу сказать спасибо всем, кто помог мне в этом деле.

Здание			
ч/д объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2024г. № КУВМ-001/2022-68083695			
Калашников Иван			18.05.1900 174

1	Правобладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда «Недвижимость "Шалашин"» под управлением ООО «Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"», паевые о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-15-17/028/2012-547 01.03.2012.06:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при которой произошла передача без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данное отсутствует
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление:
	догод государственной регистрации:		01.03.2012.00:00:00
	номер государственной регистрации:		6-16-17/028/2012-547
	срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2018 по 01.09.2023
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правда доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1050-75405936, введен 02.10.2008 данное отсутствует
	сведения об управлении заемными и о допоре, управления залогами, если такой допоре заключен для управления ипотекой:		данное отсутствует

11413 CHOW ST. NEWARK, NJ 07102

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУ и Р

~~www.dhammadownload.com~~

	new
	new

УДК 62-50:62-50:62-50

БЕЛОРУССКА А. П.

DIAG. ST. UNAR 6 2022 BRENDA 15. CADU

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ИЗДАТЕЛЬСТВО "ЛЕНАНД"
Учредитель: ЛЕНАНД

6. _____

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего расходов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ 001/2022-48083695			
Кадастровый номер: 10.15.70501.174			
6	Заявленные в судебном порядке права требованию	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о неоплатности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
0	Приспешивания и сведения о наличии поступивших, по не рассмотренных заявлений с проведенной государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствует	

ЭНЦИКЛОПЕДИЯ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ПРОТОКОЛ СЪДЪЛЪНЪ СЪУ НОДЪ

Б. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ // 222

УДП ЛОМОВИЧЕН ПОТРЕБНИК	ПОТРЕБНИК

11

19-69-62-13-10

ДОКЛАДЫ И РЕЗЮМЕ
УЧЕБНОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПЕДАГОГИКИ

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 105–112

ПОДПИСЬ

М.П.
Подпись: _____

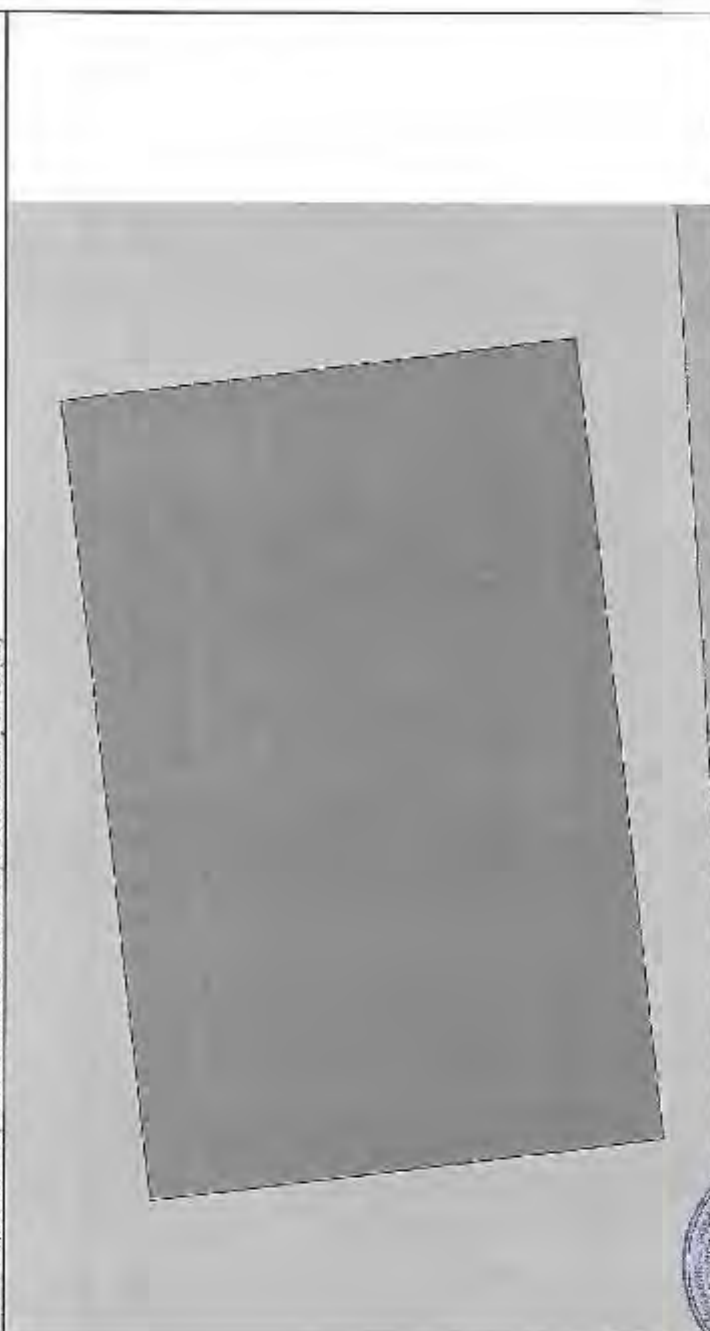
© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-65083695			
Кадастровый номер:			
16:15:176301:176			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



ВЫПИСЬ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИВЛЕЧЕНА ОБЩЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОДПИСЬ ПОДПИСАТЕЛЯ	ПОДПИСЬ
Уполномоченный представитель ООО	М.П.
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Подпись
Средства	Подпись
И.П.И. (Ф.И.О.)	Подпись
Действителен с 27.03.2021 по 23.06.2025	

Уполномоченный сотрудник
ВАСИЛЕНКО А.Р. 9
11.05.2022 Время 15:00

надежно защитить имущество от кражи и хищений, а также от повреждения и уничтожения. В соответствии с п. 1 ст. 132 ГК РФ возмещение убытков, причиненных в результате кражи, хищения и уничтожения имущества, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022, поступившего из республикане 05.05.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Размер: 1 лист 1

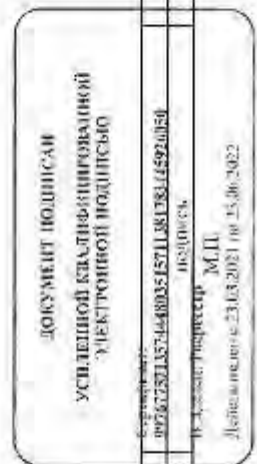
[illegible]

интервал, равный

[illegible]

Published online 11 November 2010 in Wiley InterScience (www.interscience.wiley.com). DOI: 10.1002/anie.201006000

Здание			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4
06.05.2022г. № КУИИ (01/2022-680869-3)			
Кадастровый номер			
16:15:01 70301 175			
6	Заглавные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовые акты и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



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

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов: 4	Всего разделов: 3
06.05.2023г. № КУВИ 001/2022-68086943	
Кадастровый номер: 16:15:170301:175	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (х)	
ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН СУБЪЕКТОМ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ ПОЛИС М.П.	
УСЛОВИЕ СООБЩЕНИЯ СОТРУДНИКАМИ А.Р. ВРЕМЕНСКИМ 17.05.2024	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения	
Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-883/5467	
Кадастровый номер: 16:15:170101-220	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергИнвестКапитал", денежные средства которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов, входящих в инвестиционные паи в реестре владельцев инвестиционных паев в паевом инвестиционном пае
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/01/2012-421 11.05.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/01/2012-421
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2028 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 "ЭнергИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746937426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/9936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПОДПИСЬ НАКАМЕРУ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОДПИСЬ НАКАМЕРУ	ПОДПИСЬ НАКАМЕРУ

Уполномоченный сотрудник
М.А.Иванова, А.С.Путин

Время 10:00 18.06.2022

Здание				Лист №	
ИД объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-88315467					
Кадастровый номер:				15:15:170301:220	
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	Приватизация и сведения о наличии государственных, но не российских заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствует			



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН М.Ф.И.С. ЕГРН

ПРЕДОСТАВЛЕН ОДЕЛ ГБУ МФЦ ВРГ

г. КАЛУГА, ул. АЗНАТУРЦЕВ, д. 14

ИНН КАЛУГА 50/0000000000

УЛ. ЗНАКОМОЧЕННОВ СОТРУДНИК

МАМОНОВА АРСЯЛУ МИРЯНОВНА

г.р.м. 10.03 19.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЛБ: 45103704.00170301:220

Сертификат: 003676571857 МН

Подпись: Мамонова Арсялу Миряновна

Действителен: с 23.03.2023 по 23.03.2023

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-88315467			
Кадастровый номер: 16:15:170301:220			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Документ подготовлен в ФГИС ЕГРН	
		ПРИСПЕЛСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МОП ВРТ г. Казань, ул. Авангардная, д. 74 инженер, ф.и.о.и.н.	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ 828035485-028285485485485485		УГОЛОЖЕНИЕ СОТРУДНИК МАШИНА АСЛУ МИЗЯНОША	
Сертификат: 807677571857-485485485485485485 Владелец: Росстандарт Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2021		16.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
информационно-аналитический центр

Вручается Главному государственному регистратору недвижимости и зарегистрированным правам на объект недвижимости

На основании приказа от 05.05.2022, поступающего из расчётов: 05.05.2022, сообщаем, что согласно Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1. Дист. 1
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1. 1		Всего листов в листе 1. 1
06.05.2022г. № КУЗ/М-001/2022-080731064				Всего листов в листе 2
Кадастровый номер:		16:15:181301:131		
Номер кадастрового участка:		16:22:2201:01		
Дата присвоения кадастрового номера:		20.12.2011		
Размер присвоенной государственной кадастровой оценки:		платные отсутствуют		
Местоположение участка:		Местоположение участка относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Камакско-Устьинский муниципальный район, Тельмановское сельское поселение, д. Лавышка, кв.д. 161301, аул. 01		
Площадь, кв.м:		1474 4/4 3/6		
Кадастровая стоимость, руб.:		210236,62		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:15:181301:131, 16:15:181301:117, 16:15:181301:121, 16:15:181301:122, 16:15:181301:123, 16:15:181301:124, 16:15:181301:125, 16:15:181301:126		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		Для ведения сельского хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:		Свободная земля с неопределенностью		
Особые отметки:		Земельный участок имеет статус "актуальный"		
Подписи, подписи:		Корсаков Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Трестокс Инвестментс ООО" от 05.05.2022, от имени заявителя		
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.		
		Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости		
		7716380524		

000-УТЭИЕР ОДНЕСТКАРИТАД

Получено от ФДС ЕРР
Получено от ФДС ЕРР
С. Казань, ул. Петербургская



Уполномоченный
Получено от ФДС ЕРР
Получено от ФДС ЕРР
С. Казань, ул. Петербургская

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
Уполномоченным
Электронной подписью
С. Казань, ул. Петербургская

18 Май 2022
ПРИНТО

Получено от ФДС ЕРР

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 4
06.05.2023г. № КУВН-00/2023-68073069			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:101			

1	Промообладатель (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-553 01.03.2012 00:00:03
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:03
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580534, ОГРН: 5077746957436
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/9936, датой 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о доверии управлению залогом, если таковой заложен залогом:		данные отсутствуют



Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
19.05.2022, № КУВН 001/2022-68073064			
Кадастровый номер:			
16:15:01321:101			
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии эсхений 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	Права требования и сведения о наличии поступивших, но не зарегистрированных заявлений с проведением государственной регистрации права (сведения, предусмотренные права), зрелищными правами или ограничениями объектов недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок на земельный участок с кадастровым номером	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННО КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99267571357440035157138178444926050

Выдана: Подпись: Подпись:
Итого: Итого: 24.03.2022 № 22/06-2022



ПОДПИСАНО ПОДПИСЬЮ ИЗ Ф.И.С. СТРА

ПРИКАЗЫВАЮЩИЙ ОТДЕЛ ТЕР. КОМ. РАЙОНА
С. КЛАВДИЯ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
Иванов А.А. Р.П.

11.06.2022 ВРЕМЯ: 16:04 МС

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3. Лист 4
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Вид объекта недвижимости
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-58073064	Всего листов раздела 3: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки 4
16:15:181201:101	
Линия (чертеж, схема) земельного участка	
<p>Выписка подготовлена из ФГИС ЕГРН</p> <p>НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, РАЙОН КОЗЬМИНОВСКИЙ, УЛ. КАДОВСКОГО, Д. 20</p> <p>Уполномоченный на подписание выписки: НАУМАНОВА А.Р.</p> <p>М.П. ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЛИ</p> <p>Дата подготовки выписки: 05.05.2022 № 27/06.2022</p>	

Своденная о зрелости растений данных

Земельный участок			
и/или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего листов 3	Всего листов выписки 4
06.05.2022г. № КУВИА-001/2022-68077449			
Календарный номер:			16 5 8 30 : 02

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев: Закрытого паевого инвестиционного фонда ликвидности "Шеллин", под управлением ООО "Управляющая компания "Эвергейт ИнвестКэпитал", данные о которых устанавливаются на основании данных индексных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дельта индекса инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 16.16.17/008/2012-550 01.03.2012 00:00:00
3	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:		21.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-550
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эвергейт ИнвестКэпитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом ликвидности "Шеллин", № 10808-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о доверии управления залогом, если таковой залогом заложен для удовлетворения залога:		данные отсутствуют

11/22/2011 11:22 AM

TPP5094440017 EY N01

CUIC 100

WORTHINGTON COLLEGE

11-05-2019

2502 40 17

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНА
УСЛЕНКОЙ КВА. ИМПЛИКОВАННО
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ

2. ПРОФИЛАКТИКА

Abstract

U. Griebner et al. / *Journal of Great Lakes Research* 47 (2021) 23–36

Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022: № КУВ И 001/2022-68077449			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:102			

План (чертеж, схема) земельного участка



ДЛЯ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ	ИЗДАТЕЛЬСТВО
УТВЕРЖДЕНО	ПОДПИСАНО
М.П.	М.П.
Сектор:	Сектор:
И.о.с.:	И.о.с.:
Должность:	Должность:

Лист 3

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2		вид объекта недвижимости	
06.05.2022 № КУВИ-001/2022-68071277		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		16:14:181301:106	
6	Земельные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вхождениях в отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Права, ограничения и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВКОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9976757515714380315711381783113026050

IP-адрес: 192.168.1.106

Дата подписания: 23.03.2022 16:13:06



ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФБС ЕГРН
ПРИБОРОМ ОБЪЕКТОВ
7 КАЗАНЫ УЛ ПЕТЕРБУРГСКОГО

УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧА
ПЕТЕРБУРГСКОГО
11.05.2022 ВРЕМЯ 14.58 МС

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Рис. 2. Структура индекса

Сопоставление с зарегистрированными глаголами на основе лексикографических и грамматических и синтаксических признаков.

Лист № 1 раздела 2		Итого листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
06.05.2022г. № КУРБЗ-001/2022-08070184							
Канцелярский номер:							
1675:181301:109							
1							
Праваобладатель (правообладатели):							
1.1 Индивидуальный предприниматель Закрытого публичного акционерного фонда недвижимости "Шалашин" под управлением ООО "Управляющие компании" "ЭнергияСтройКапитал", являясь одним из учредителей на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, находящихся в Едином государственном реестре недвижимости, находящихся в Едином государственном реестре недвижимости, находящихся в Едином государственном реестре недвижимости							
2							
2.1 Объявление о государственной регистрации недвижимости							
16-16-17/012/2012-420							
11.05.2012 00:00:00							
4.1 Данные отсутствуют							
4							
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:							
5.1							
5.1.1 Вид:							
Договор купли-продажи недвижимости							
11.05.2012 00:00:00							
16-16-17/012/2012-420							
Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 и с 10.10.2008 по 01.09.2023							
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющие компании" "ЭнергияСтройКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746937426							
Индивидуальный предприниматель Закрытого публичного акционерного фонда недвижимости "Шалашин", № 10882-75409036, выдан 02.10.2008							
Данные отсутствуют							
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:							
Сведения об осуществлении сделок и о договорном управлении имуществом, если иной договор заключен							
Данные отсутствуют							

100

Г. КАШАНОВ, УЧЕНИКЪТ НА ПЕРВУМА

УСТАВНОЕ ПРАВО СОВЕТНИК
РЫЖАКОВА А. Р.
14.05.2012 ВРЕМЯ 14.05.2012

1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421
 2422
 2423
 2424
 2425
 2426
 2427
 2428
 2429
 2430
 2431
 2432
 2433
 2434
 2435
 2436
 2437
 2438
 2439

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов в разделе 2: 2	
06.05.2022. № КУИИ-301/2022-68070184		Всего листов в листе: 4	
Кадастровый номер: 16:15:18:301:109			
6	Заведомое в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии действующих, но не зарегистрированных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

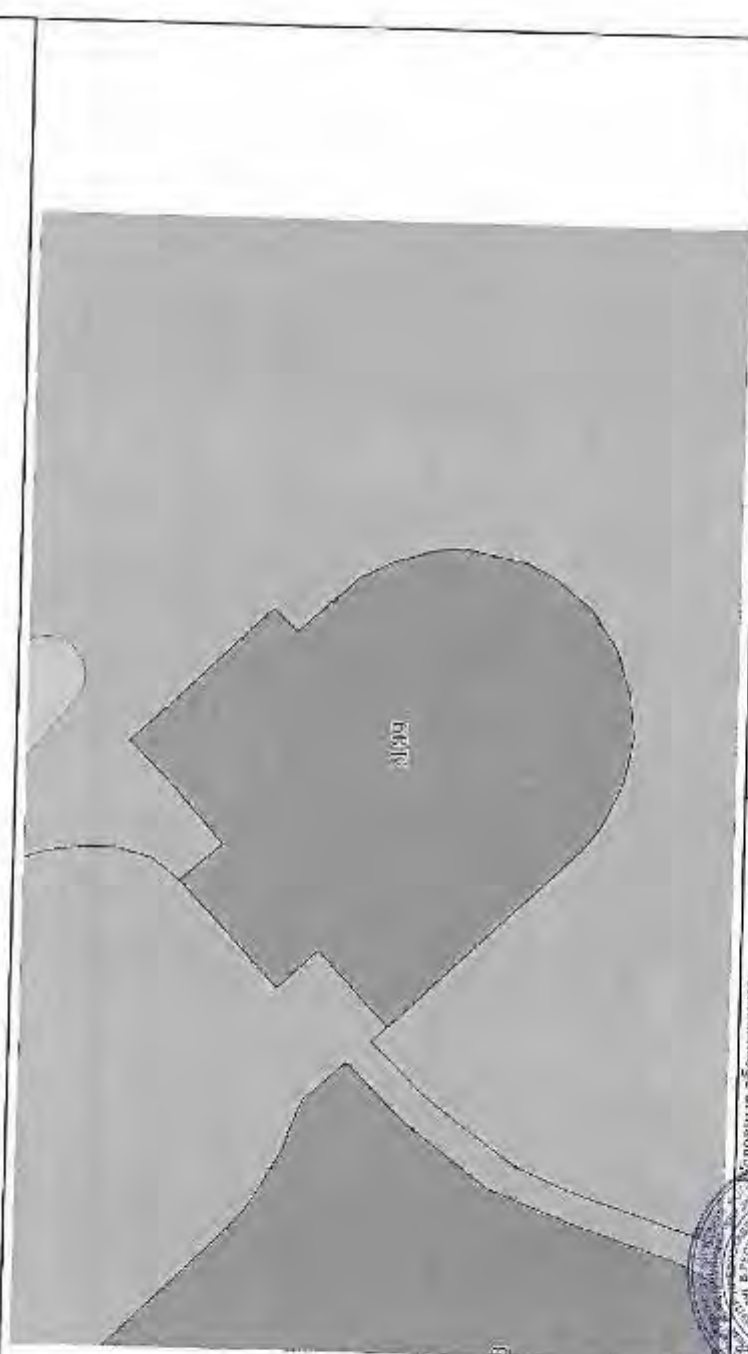
Сиринская
99767571237448083151138778324592080
Возврат: 08.05.2022. 10:02:52
Подпись: 23.05.2022. 10:02:52



ВЫПОЛН. ПОДПИСАН НА ФБС БТН
ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МО
г. Казань
А.Р. ПАТОНОВА
Уполномоченная сотрудник
ПАТОНОВА А.Р.
06.05.2022. 10:02:52

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 4
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68070184			
Кадастровый номер			
15:15:181301-159			
План (чертеж, схема) земельного участка			



ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕІРН
 ПРОВОДСЯКА ОДДЕЛ ГБУ МОИ
 Г. КАЗАНЬ

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН	КАДАСТРОВЫЙ ПОЛИС
СЕРИЯ: 001/2022	№: 001/2022-001
М.П.	М.П.
Должность: Руководитель	Должность: Руководитель
Подпись: [подпись]	Подпись: [подпись]



УТОЧНОЧЕНО
 ЕГРНАДРА А.Р. А.Р. А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:50

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.05.2022г. № КУВН-001/2022-08076050			
Кадастровый номер: 16:15:181301:110			
6	Заявление в судебном порядке принятие требований:	данные отсутствуют	
7	Сведения о заключении 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	Приобретение и сведения о наличии вступивших, но не исполненных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
8976757157444863515715878334592086

Имя: Рязанцев, Александр
М.П.

Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2027

ВЕДОМОСТЬ ЛИСТОВ ИЗ ФИС ЕФРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОДЕР ГБУ МФД
г. КАЗАНЬ ИЛ ДЕПЕРТУМЕНТА



Уполномоченный сотрудник
НАУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 14:07

Внесены в Единого государственного реестра недвижимости объектов, имеющих в собственности или в пользовании государственные органы власти.

Лист № _____		Всего листов раздела 2. 2		Всего листов 3		Всего листов записки: 4	
05.05.2022 г. № К7-ПМ-001/2022-68874-549							
Кодификационный номер:				615.181301:111			
Подпись _____							

1	Права собственности (правообладатель)	1.1	Владельцы инвестиционных акций закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шанли" под управлением ООО "Управляющая компания "Экспролайнс(Кипр)", данные о которых опубликованы на официальном сайте акционеров в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных акций в реестре владельцев инвестиционных акций в Едином государственном реестре недвижимости
2	Вид, номер, дата и срок государственной регистрации права	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-557 01.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации владения, права, ограничения права без государственного в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		01.03.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации		16-16-17/008/2012-557
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого осуществлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экспролайнс(Кипр)", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	осуществление государственной регистрации		Правом доверительного управления акциями закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Шанли", № 1080-75400036, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без государственного в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении залогом и о доверии управления залогом, если такой договор заключен между залогодателем и залогодержателем		данные отсутствуют

ДОКЛАДЫ И ОТВЕТЫ
НА ВОПРОСЫ, ПОДНЯТЫЕ
ПРЕД ПОЛНОМ ПАРЛАМЕНТОМ

Сессия 1997-1998 гг.
№ 11
14-15 мая 1998 г.

Тема: «Судебная реформа»

Толмачев С.В. 14.05.2021 10:30:00

Земельный участок				Лист 3	
Лист № 2 раздела 2		Лист № 2 раздела 2		Лист № 2 раздела 2	
06.05.2017г. № КУВН 001/2017-080745/09		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		15:15:18/301:111			
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о взыскании з отложенных зарегистрированных прав:	данные отсутствуют			
8	Сведения с наличием решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правотрибуналы и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВЛЕН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона документа:
997677571257446031571181783445026050

Процесс: Выгрузка, Подпись

Действие документа: 23.06.2017, 15:15:18



Имя.рубрика Имя.Сербус

Имя.рубрика Имя.Сербус

Имя.рубрика Имя.Сербус

Имя.рубрика Имя.Сербус

Вестника из Голландии о возможности об осповедных характеристиках, а также и за рубежом, на основе, не подлежащих

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
Лист № 1 раздела 3		Всего листов раздела 3: 1		Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68074549				Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:15:181301:111			
План (чертеж, схема) земельного участка					

The aerial photograph shows two adjacent land parcels outlined in white. The parcel on the left is labeled with the cadastral number "16:15:181301:111/2". The parcel on the right is labeled with "16:00:004595". A dashed line indicates the boundary between them.

ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Управление по кадастру и оценке

М.П. [Official stamp]

16:15:181301:111

... 13 09C EIPH

ПЕРВОЛАЗСКИЙ
Г. КАЗАНЬ

УРОБОЖИТЕЛЬНЫЙ
НАТУРАЛЬНЫЙ А.Р.

11-05-2022

Лист 2

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-43108421			
Кадастровый номер: 6115181301/16			
Получатель выписки:			
Кирзидова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания учредителей ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалитин" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКалитин" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
АТЕСТАЦИОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9876757135744380351571131783415920050

Выданы: Республика, подпись

Действителен с 31.03.2022 по 31.03.2022



НАМЕР 4 ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕДРН
ПРИБОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУ
Г. КАЗАНЬ УТ. ПЕР. ВЕЛ. КАЗАНЬ
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВ А. Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68108421			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:116			
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении и отмене записей государственного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приведенная в сведения о влинии поступивших, но не рассмотренных заявлениях о предоставлении государственной регистрации права (сверх срока государственного права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, следует в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат
997675713371448035157113817834-5924050

Подпись: Водопольский
М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



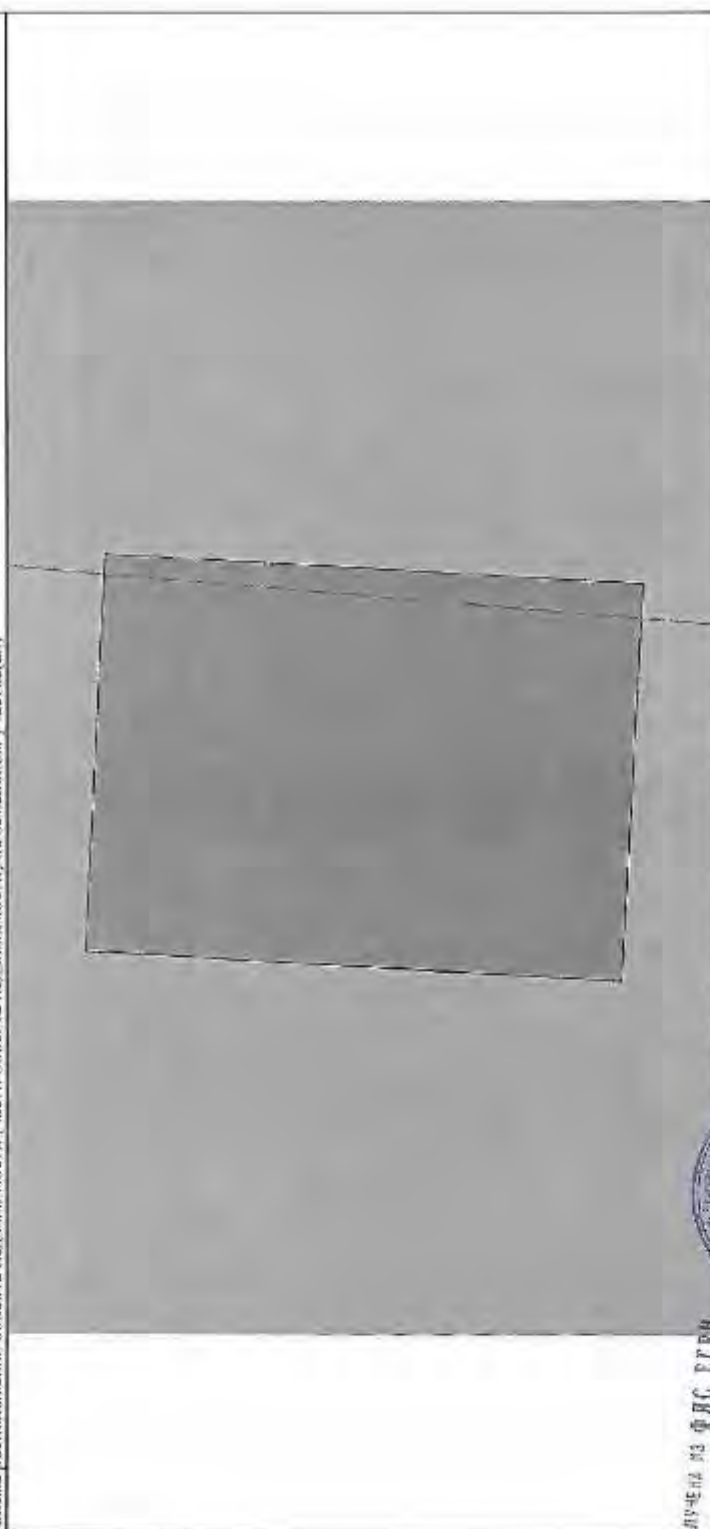
ВЕРНО
ПОЛУЧЕНО
ИЗ ФБС БТИ
ПРИКАЗНИК
ОТДЕЛА ТБУ ФБС БТИ
г. КАЗАНЬ
УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
ПОДПИСАТЕЛЬ
СОТРУДНИК
ПАРМАНОВА А.Р.
11.06.2024 ВРЕМЯ 15:08 МП

Раздел 4 Лист 5

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

Земельный участок			
Выд. объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68108421			
Кодировочный номер: 16:15:181301:116			

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



Выписка получена из ФНС, ЕГРН

Первоначальное наименование: 1-60, с. Казань, ул. Петербургская, д. 40

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
УЧ. И. ЕДИННЫЙ КЕД. ПЕРИОДИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ

ПОДПИСЬ: М.П. ИНЦИДЕНТ, ФИНАНСИРОВАНИЕ

С. 09/09/2022
4976:7751:1515:116:181301:116:44:0056:50
Владельцы: Р. Р. Р. Р.
Действительна с 15.07.2021 по 25.06.2022



Уполномоченный сотрудник
НАТУРАЛОВА А.Р. 9
«11» 05 2022 Воевода А.С. АМП

Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 2	Всего разделов 3	Всего листов в листе: 5
06.05.2022г. № КУЗИ.001/2022-68121470			
Кадастровый номер: 16:15:183301:117			
Получатель информации:			
Киреева Ирина Ивановна, действующая на основании документа "Постановление Исполнительного собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин" 7716580524			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ХВЕЩЕНОМ ПОДПИСИ	
С. Сидорова	ПОДПИСЬ
69767571354118052470138184459784	КП
Иванов, Сергей	ПОДПИСЬ
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023	

Выписка из Канона конституционного и зарегистрированных прав на объект исследования

Согласен с записью/протоколом правых

Значие		
вкл объекта исследования		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2023г. № КУВН-СН/2022-6812/470		
Кадастровый номер:		16:15:181301:117

1	Правомобладатель (правообладатель):	1.1	Выданы инвестиционные пакеты закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шаланды" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКампань", данные о которых указаны ниже, на основании данных данных счетов владения или инвестиционных пакетов в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект долевого строительства 16-18-170038/2012-544 01.03.2012 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и/или отказа от участия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Относится ли право и ограничение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	16-18-170038/2012-544 01.03.2012 09:00:00	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 10.10.2018 по 01.09.2023	
	срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКампань", ИНН 7716380594, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаланды", № 1080-754/99336, вступив 02.10.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом по договору управления за исключением случаев, когда договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

УНПДКА ГОЛЛАНДИЯ ОЗ ФНС ЕПРН

Генеральный штаб ВСУ МО Украины

[illegible]

МОНГОНОРЧИННОО СӨГРӨДӨХ

11-05 2022 RENE 15 15 MD
D. T. VERNICKI
D. T. VERNICKI

ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ
УСЛОВИЕНО КВА. ПРОФИ ПОРШОКОВИЦИ
А.А. КРАСНОВИЧ

Сотрудник: БОЛДЫЖЕВ
89787523744803013131878744592850
МММ
Уполном. Покупат. р
Действителен 03.03.2021 по 27.06.2022

Лист 4

Число			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
06.05.2022г. № КУВН 06/1/2022-68171470			
Кадастровый номер:			
16:18:18:301:17			
6	Земельные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возведении в отношении застроенного объекта	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объектов 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	Правопривлечения и сведения о наличии поставленных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	

ВЫВЕДКА ПОДЛИННОСТИ ФОНС ЕТРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕРН
г. КАЗАНЬ, АД. ПЕТЕРБУРГСКОЕ, 20



Уполномоченный А.Р. ШАЛЯПИН
19.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УПОВЕДОМЛЕНИЕМ
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

Сторона: ПОДПИСЬ
Идентификатор: 16:18:18:301:17
Идентификатор: 16:18:18:301:17
Идентификатор: 16:18:18:301:17

ИДЕНТИФИКАТОР

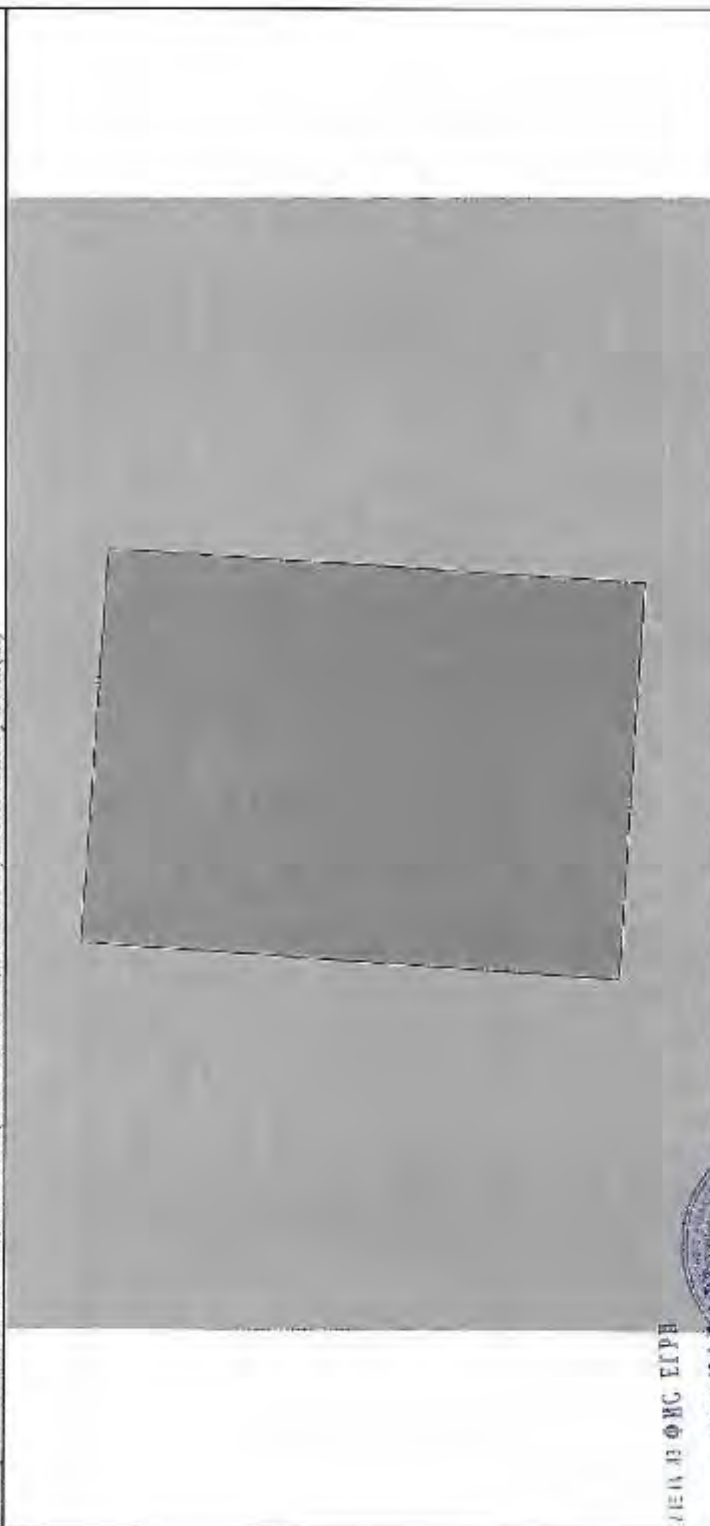
Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ШАЛЯПИН»

Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ШАЛЯПИН»

ИНН: 78-07-0000000
ОГРН: 1177800000000

Уполномоченный: А.Р. ШАЛЯПИН

11.05.2022 ВРЕМЯ: 15:40

Подпись: М.П.
А.Р. ШАЛЯПИН

Инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАВНОМ КАЗИФИЦИРОВАННОМ
ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСЕ

99707571257444802157115783454526059

Василий Васильевич ПОПОВ

М.П.
Зачислено в 25.03.2022 г. 23.06.2022

11.05 2022-ВРЕМЯ 18.00

Лист 2 (из 4)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
Идентификатор объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУГИ-001/2022-68/28321			
Кадастровый номер: 16:15:181301119			

1	Приниматель (привособладелец)	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17:008/2012-548 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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	Договорное управление	
	Дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	Документ государственной регистрации:	16-16-17:008/2012-548	
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7716580521, ОГРН: 507771657426	
	Основание государственной регистрации:	Обложение с ограничением собственности ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", РИП: 7716580521, ОГРН: 507771657426	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Шалипин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008	
	Сведения об упрощенном залоге и о договоре управления заложенным, если такой договор заключен для управления им:	Данные отсутствуют	
	Сведения отсутствуют	Данные отсутствуют	

Документ подписан
Уполномоченным лицом
Уполномоченным лицом

Средства: 09.05.2022 14:00:00
Владелец: 09.05.2022 14:00:00
Действительно: 09.05.2022 14:00:00



14.05.2022 14:00:00
14.05.2022 14:00:00
14.05.2022 14:00:00

— 000514 — ПОВЕДЕНИЕ ОНЧ В РПН

2017-2018

УПОМОЩНИЧЕВЪ ИЛИ
НАУМАНОВА, А. Р. Д.
"11.05-2022 ВРЕМЯ 15:40"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕТЕЛЬНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серия № 751359-440835
В. В. Мухомов

ПОДПИСЬ
М.И.

Дата выдачи: 23.03.2007 г. 09.06.2002г.

культуры, семьи

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛС-ПЕТЕРБУРГ"	ИНН 78-05-000015	ОГРН 1047800000000	ОБЪЕКТ ОБЛОГА	ИНТЕРЕСЫ
Адрес: 190000, Санкт-Петербург, ул. Б. Садовая, д. 10 Контакт: 8 (800) 707-0000			Дата: 10.05.2024 Подпись: [Подпись]	

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 из листа 2	Всего листов: 3
Всего листов: 3	
06.05.2023г. № КУИИ-001/2022-68/00853	
Кадастровый номер: 16:15:010101:120	

1	Правообладатель (правообладатели):	1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неактивности "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалитинг", паевые в которых учитываются на основании данных индивидуальных инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-549 01.03.2012 00:05:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:05:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-549	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 до 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалитинг", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426	
	основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности "Шалипин", № 1080-754-09956, 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 осуществлении записи о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

Подпись: [подпись]
 ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ГБУ МОИИ-001/2022-68/00853
 Е. Давыдов
 06.05.2023
 ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись]
 ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись]
 ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись]

ДОКУМЕНТ НЕИСКАН
 УСТАНОВИТЕЛЬНО-ОБЪЯВЛЯЮЩИЙ
 УПРАВЛЯЮЩИЙ
 ПОДПИСЬ
 ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись]
 ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись]
 ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись]

ДОКЛАД ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭКСПЕРТНОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона:	9076275713574448035575713817444803606
Идентификатор:	100,0025
Идентификатор:	М.П.
Идентификатор:	Идентификатор: 23.07.2021 00:00:00

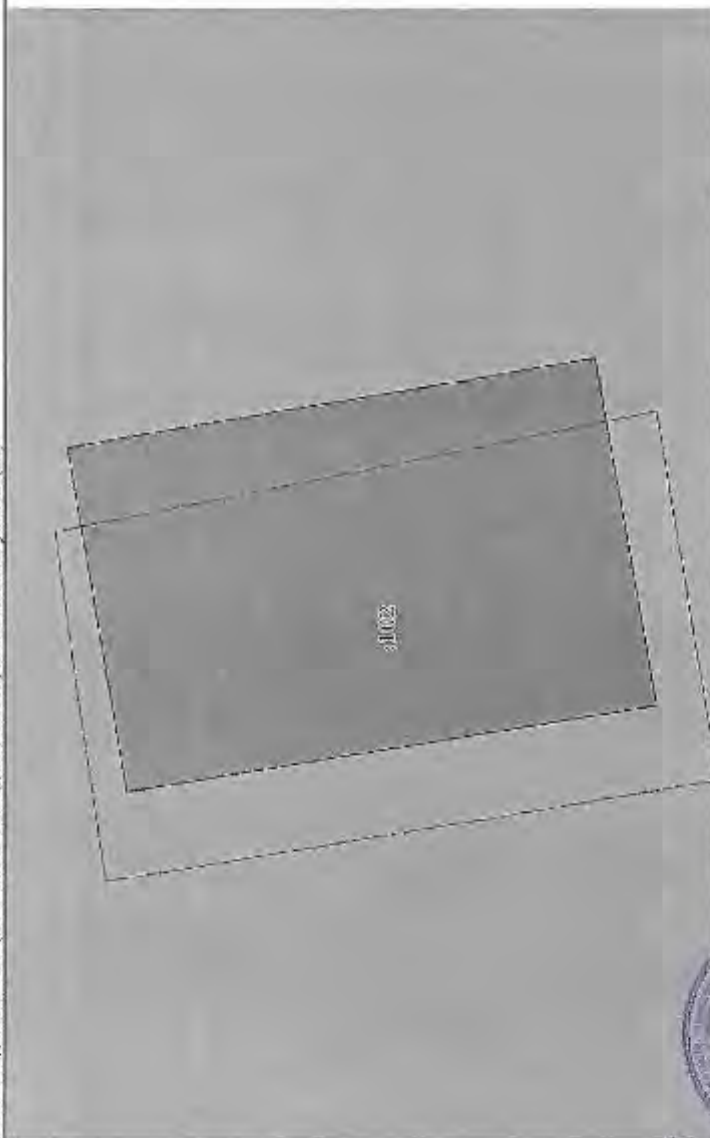
Ф.И.О. _____
Место рождения _____
Восстановление документов

УПРАВЛЕНИЕ ЧЕЛОВЕЧЕСКИХ РЕСУРСОВ
ПАВЛУХИНА А.Р.
11-3 40-22-ВРЕН-15-300П

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

3-яние				
вкл. бюджета и деятельности				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5	
06.05.2022г. № КУ-ВН-001/2022-88130853				
Календарный номер				
				16:15:181301-120

Схема розподілення об'єкта наданжності (цісти суб'єкта наданжності) не зміст. пом. участк(ах)



ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНС ЕГРН

Прислужник М.С.Бабич 1900 г.р. Ф.И.О. Членов же обозначили:

DOCUMENT POSITION
YUMERIKERATIMINERANININ
YUMERIKERATIMINERANIN

Capitol Hill, M.D.
20257755135710001381785456060

Abstract

Downloaded from <http://ajphaphysiol.phapublications.org/> on 12/06/2016

полное наименование территории

НАУМОВА А. Р.

14-05-2022 БРЕН: А. В. МИИ

Формальная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Формальная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

За последние запросы от 05.05.2022, доступного на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
Идентификатор объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-06111652			
Кадастровый номер: 16:15:181301:121			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2017
Рассе присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-417-22.10.2010 Верхнеуральский участок, управляемый по кадастровому номеру 16:15:003000-0-178, Кадастровый номер 16:15:18301:121-26.11.2010 Физическое лицо «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180300-0007-0061; Удочный номер 16-16-11/301/2008-565;
Местоположение:	Идентификационный номер 3-417 Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Пленитовское сельское поселение, кадастровый номер 16:15:180300-0007-0061
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Постель дом №5
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.	88384,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, капитально-монтажно расположенных в здании для обозначения:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План раскраски помещений, машино-мест на участке (планы этажей), отсутствуют

Выписка по кадастровому номеру 16:15:181301:121

ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ИР

С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТРОВСКОГО

УПРАВЛЕНИЕ ИР

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

Лист 2 из 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУИИ-001/2023-681.1652			
Календарный номер: 1615181301121			

1	Правообладатель (субъект права):	3.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестСамара", данные о которых опубликованы на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в раскрытии инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	3.1	Общая доля: собственность 16-16-17/008/2012-338 01.03.2012.00.00.00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при которой ограничена права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:	16.16.17/008/2012-338	01.03.2013.00.00.00
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестСамара", ИПИ	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	77-0580524, ОГРН 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-73409936, вступил 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при которой ограничена права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о погашении залога, если такой договор заключен:	данные отсутствуют	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ПРИВЛЕЧЕН ОТДЕЛ ТЕР. М.Ф.Ц. в/О
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТРОВСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
ИЗДАМАНОВА А.Р.
11.05.2023 2 ВРЕМ. 09 МП



ДОКУМЕНТ ЛЮДИ-АН	ПОСЛЕДНИЙ
УСЛОВИЙ КВА. АНЦИЦИОНАЦИИ	УСЛОВИЙ КВА. АНЦИЦИОНАЦИИ
09/07/2023 14:00:00	09/07/2023 14:00:00
Адрес: Республика	Адрес: Республика
Добавлено: 23.05.2023 14:00:00	Добавлено: 23.05.2023 14:00:00

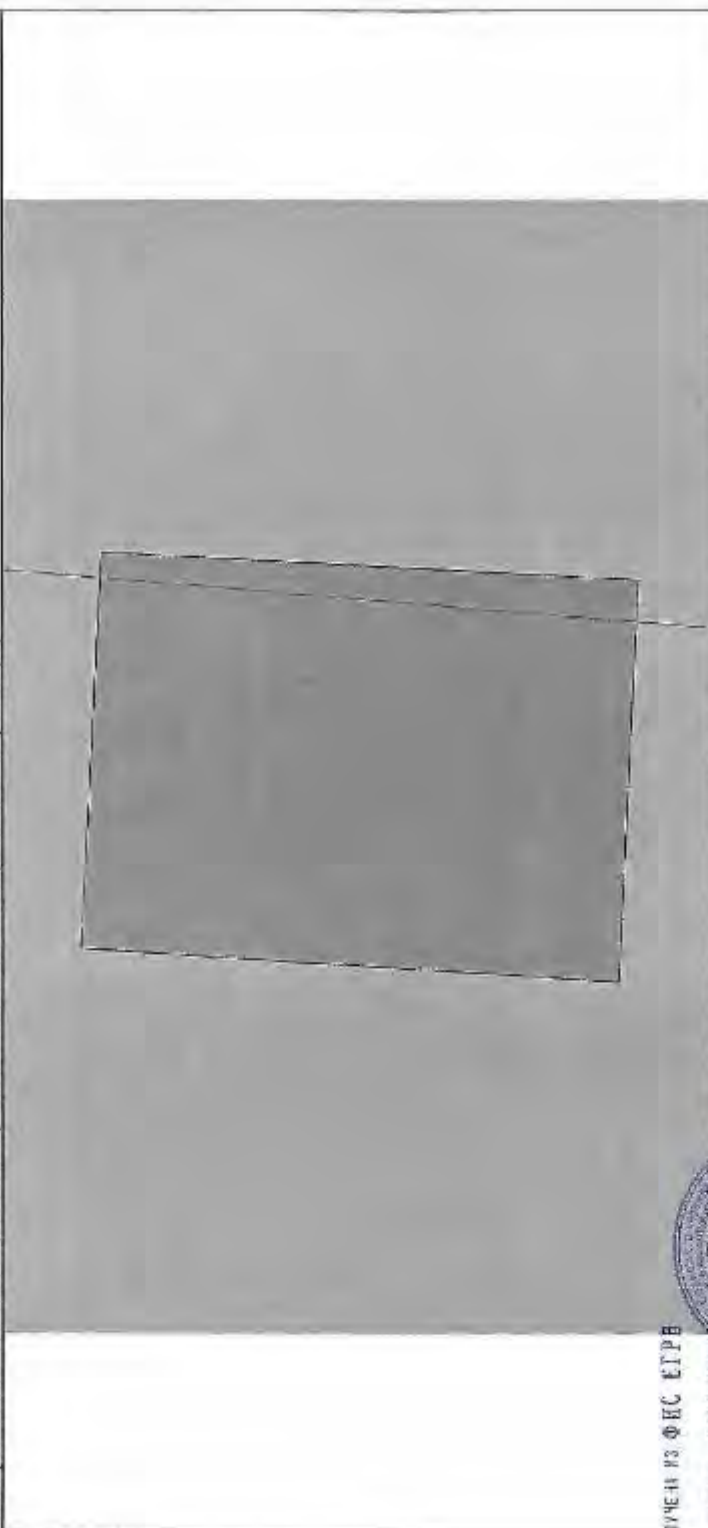
Инициалы, фамилия

Лист 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68111652			
Кадастровый номер: 16:15/181301:121			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



ВЫПИСЬ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИСОЛЖЕНА КОПИЯ К УЧЕТНОЙ КАРТЕ

г. Казань

Уполномоченный сотрудник Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Полупанова А.Р.

11.05.2022 Вренис Р.В.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОВАНИЕ КВА. ПРОВЕРКА ПОДЛИННОСТИ
ПОДПИСЬ
М.П.
Хотелось бы отметить:
90677571571448935157118870144924051
Валюта: Рубли
Денежная единица: 1 рубль

ИННОВАЦИОН. ФАМИЛИЯ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

для обеспечения достоверности данных кадастровой карты

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, предоставленного на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
Объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов, 3	Всего листов выписки, 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68398756			
Кадастровый номер	16:15:181301:122		

Раздел 1 Лист 1

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3-414 23.10.2010 Временный участок Управления по эксплуатации недвижимости структурных подразделений РП УП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0134 26.11.2011 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:181301:164 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:00070058; Условный номер 16-16-11/001/2008:554; Инвентарный номер 3-414
Местоположение:	Республика Татарстан, Временный район, Шелтово-ское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Гостевой дом №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данное отсутствует
Вид разрешенного использования:	данное отсутствует
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объект обременен:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-мест на этаже (таблице этажа), отсутствуют.



ДОКУМЕНТ КОПИИ	УСЛОВИЙ КВА. ПЕРИОДИЧЕСКОГО
ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
М.П.	М.П.
Стороной 09/05/2022 14:40:00 (09/05/2022)	Стороной 09/05/2022 14:40:00 (09/05/2022)
Валерия Баранова	Валерия Баранова
Должность: 05.05.2022 14:40:00	Должность: 05.05.2022 14:40:00

Уполномоченный по судам
Получатель А.Р.
М.П. 20.05.2022 ВРЕМЯ: 15:00

Лист 3			
Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов (выписки): 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68098756			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:122			
Получатель выписки:			
Кирялова Ирина Павловна, действующая(ая) на основании документа "Протокол Высшегошего общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым путем с уведомлением по адресу: Московская область, г. Шалыпин, 7716580324			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСТАНОВЛЕН КВА. ПОДПИСЫВАЮЩИЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Создан (дата):	99967857135744806515711381783465926050
Подписан (подпись):	Подпись: Кирялова Ирина Павловна
Действителен с:	25.03.2021 по: 23.06.2027



ВЫДАН ПОДПИСЬЮ ИЗ ФЛС ВРИМ
 Правовый отдел ГБУ МО "Агентство
 т. Казань ул. Пятницкая д. 10
 110000 МОСКОВСКИЙ ГОТРУД
 НАГУМАНОВА А.Р.
 11.02.2022 ВРИМ-19-02-11

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
Идентификатор недвижимости		
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68098756		
Катастровый номер:		
16:05/18_001/12.1		

1	Права собственности (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Палатин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев в счете доверительного управления:
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-17/008/2012-535 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при этом, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-535	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 507746957436	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Палатин", № 1080-75409936, в связи с 02.10.2026	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

Знаком, подписью и печатью

ПРИБОРЖЕНА ОТДЕЛ ГБУ МФД КРУ
г. Калининград
Уполномоченная сотрудник
НАУМЕНКО А.Р.
14.05.2022

документ подписан
Уполномоченной сотрудницей
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Калининградская область
Подпись: 14.05.2022

Лист 4

Запись			
оца объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Число листов: 3	Число листов: 5
06.05.2022г № КУВН-001/2022-48098756			
Кадастровый номер:			
6	Заявление о судебном порядке права требования	16:15:181301122	
7	Сведения о акциях и отношениях зарегистрированного лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии платежей об ипотечный объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (безопасности, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

Читается: ПОЛУЧЕНО ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИКОПИЛИ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В Р.Т. Е. БАЗАНЬ - УП. ПЕТЕЛБУРГУСКИЙ, М.С.

У ПО ПРИКОПИЛИ СОТРУДНИК НАТУМАНОВА А.Р. 21.06.2022 ВРМФУ.С.О.АМ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСЛОННОЙ МАШИНИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Содержит 40987561574-48098756	Инициалы, фамилия
Выдана: Ресурс	
Действителен с 21.06.2022 по 21.06.2022	

подпись

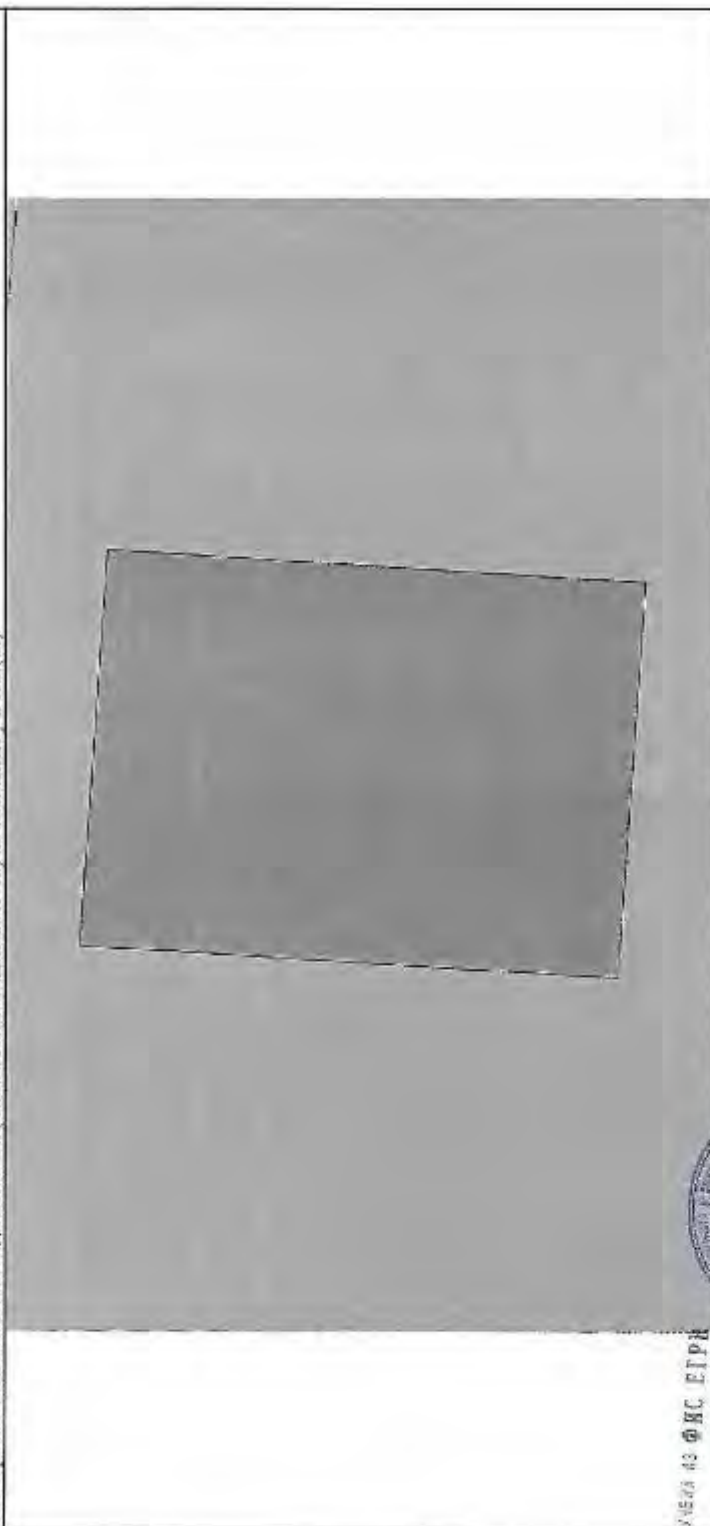
М.П.

Рядов. 4 Лист 8

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

Земля			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68098756			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:122			

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



ВЫПИСКА ПО УЧЕДА 43 ФНС ЕБР

Приложение №1 к УЧЕДА 43 ФНС ЕБР

г. КАРАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный: СУРГАДЖЕВ

НАГИБАХОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК	УЧЕДА 43 ФНС ЕБР	ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ
ПОДПИСЬ	М.П.	ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ
СЕРИЯ	908275155264035191381584459600	
Владельца	Владельца	
Датум выдачи	23.03.2021	до 23.06.2023

Лист 2

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУНИ/001/2022-68093216			
Кадастровый номер: 16:15:181301:123			
Получатель записки			
Корпорация Ирида Иллимова, действующая(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерго-Имесс-Капитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерго-Имесс-Капитал" Д.У. Захватили правам анкассационным фондом недвижимости "Целияни", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99267571A574448035157118178344592050

Назначение: Раскрытие информации

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



Рисунок 2 - Лист 3

Инициалы на Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здания		
для объектов недвижимости		
Лист № 3 рисунка 2	Всего листов рисунка 2: 2	Всего листов рисунка 2: 5
06.05.2022г. № КУИ/4-001/2022-68093216		
Кадастровый номер: 16:15:181301:23		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцем инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шалашин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-534 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Довольствие управление
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-534	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1080-75409936, выпав 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

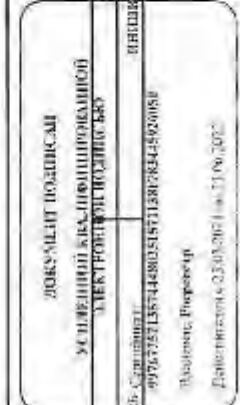
Инициалы (подпись) на ФИС ЕПРН

Директор ООО "ЭПРН" И.В. М.И.И.

г. Москва, м. Петербургская

Инициалы (подпись) на ФИС ЕПРН

Инициалы (подпись) на ФИС ЕПРН



Лист-4

Данные				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 5	Всего листов раздела: 5
06.03.2022г. № КУИИ-001/2022-68091216				
Кадастровый номер:				
18:15:18/301/23				
6	Заявление в суд о признании права собственности	данные отсутствуют		
7	Сведения о возведении в отчуждение земель государственного права	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
10	Предоставления и сведения о наличии доступности, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), отчисления права или отчуждения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕНИЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifidat:
901675713574446035157138738344592050

Подпись: Рязанский

М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

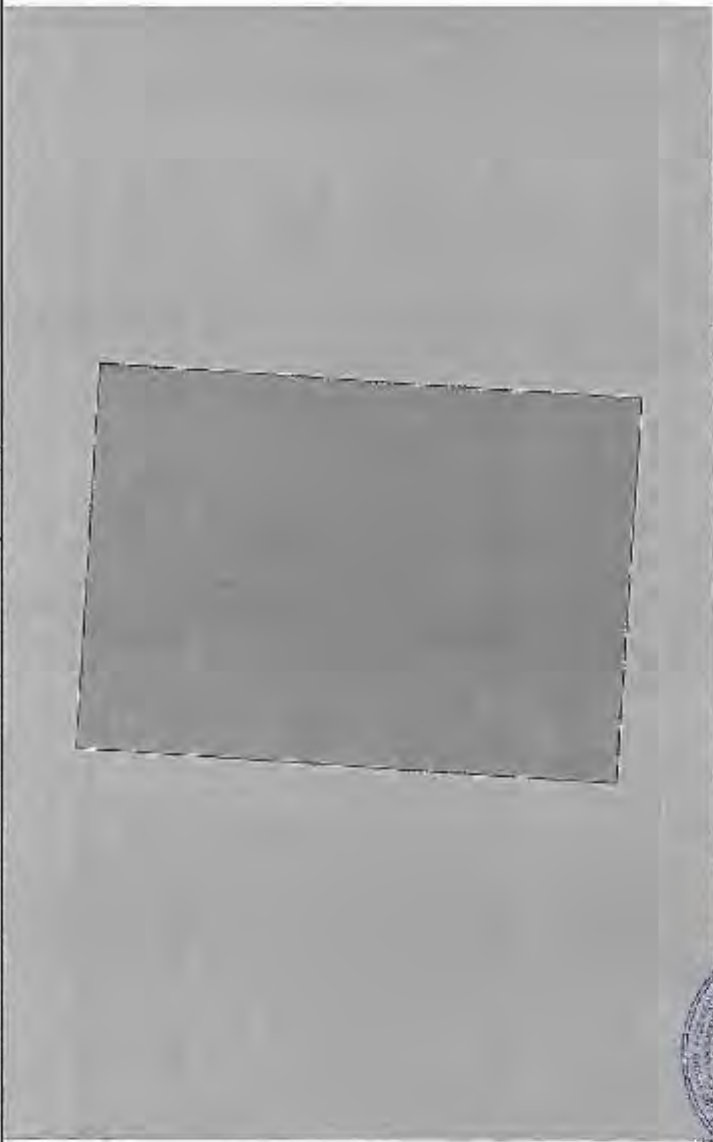
ВЫПОЛНЕНО ПОДПИСАНО ФНС ЕРР

ПРАВОУЧАСТИЕ ОТДЕЛ ТЕРМОЦИОНА В Р/Р
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

У ОЦЕНЩИКА ПОДПИСАНО
ПАСЕЧНИКОВ А.Р.
" 05.05.2022 ВРЕМЯ: 18:00:11

ПОДПИСЬ ОТДЕЛА ТЕРМОЦИОНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, позволяющая получить на объект недвижимости

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 3
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68093216					
Кадастровый номер					
16:15:18130:123					
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке(ях))					
					
Условные обозначения:					
Масштаб 1:60					
Начертан А.Р. [Signature]					
Проверен [Signature]					
[Circular Stamp: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области]					
Подпись: [Signature] Инициалы, Фамилия					
Серия: 9947531841-088381521184784433060 Выдана: Терекор Действительна с 21.03.2021 по 20.06.2022					

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
(Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии)

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 запросу Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Значение			
для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.05.2022г. № 00/001-001/2022-68/24243			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:124			
Номер кадастрового квартала:			
16:22:220101			
Дата государственного кадастрового номера:			
23.03.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Инвентарный номер 3-221-22-10-2010 Верхнеуслонский участок Управление по координации деятельности структурных подразделений РТУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:175:26:11:2010 Физлица ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:170301:173:26:11:2010 Физлица ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условно-номер 16:15:180000:569:70005; Условно-номер 16:16:11:001/22008-569; Условно-номер 3-421			
Местоположение:			
Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шегантское сельское поселение, с/поселенческое товарищество «Красный Восток», №18			
Площадь, м2:			
19,3			
Назначение:			
Жилая			
Единственный:			
Полный дом №9			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:			
1, в том числе подземных 0			
Пол ввода в эксплуатацию по завершении строительства:			
2005			
Год завершения строительства:			
2005			
Кадастровая стоимость, руб:			
88084,24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости:			
16:15:181301:101			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:			
данные отсутствуют			
Иные разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости:			
земли населенных пунктов "источные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - Иные расположения помещения, машино-мест в здании (линее, этаже), отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЗАКЛЮЧЕНИИ КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ
КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ № 001

Сведения об объекте недвижимости: М.П. 00/001-001/2022-68/24243
00/001-001/2022-68/24243
00/001-001/2022-68/24243

ПРИВЕРКА ОТ ДЕЛ ГБУ МФЧК ВРТО
Г. ПЕТЕРБУРГ ОТЧЕТ ОТ 05.05.2022

УТВЕРЖДЕНЫМ СОДРУЖИМ
ПЕТЕРБУРГ А.Р. 05.05.2022

И.О.П. ОТЧЕТ ОТ 05.05.2022

И.О.П. ОТЧЕТ ОТ 05.05.2022

Лист 2

Здание			
для объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ-ЗН 001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			
Получатель выписки: Каримова Ирина Павловна, действующий(ий) из основного документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ОвертоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ОвертоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСТАНОВЛЕН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный	Подпись
8976757135741483515714878448976081	
Установлен Электрон	М.П.
Действителен с 17.03.2021 по 23.06.2022	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕТР
 ПРОВЕРЕНА ОТДЕЛ ГБУ ФТС ЕТР
 г. КАЗАНЬ
 14.06.2022
 ПОДПИСАТЕЛЬ: СОТРУДНИК
 НАУМАНОВ А.Р.
 ВРЕМЯ: 15:10

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

Здание		
код объекта недвижимости		
Лист № 1 разреза 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3
Всего листов приложения 5		
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68124242		
Кодированый номер:		16.15.181301124

1	Приказомдиректора(правообладателя):	1.1	Владельца инвестиционных прав закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шалашин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерготириестКпитал", директором которых устанавливаются на основании данных поименного списка владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельцев инвестиционных прав
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-545 01.03.2012, 09:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и/или закона толкования третьим лицом, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-545
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерготириестКпитал", ИНН: 77-6583524, ОГРН: 5077766957426
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом (подтверждено)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и/или закона толкования третьим лицом, органа:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении залогом и в залогере управления залогом, если залогом является имущество:		данные отсутствуют

[illegible]

ПЕНОПЛОСКИ ОТДЕН ГБУ МФЦ ВРТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Удобрено 1958 г. 6-й разряд
БАГУМАНОВА А. Р.
11.09.58 20.19 ВРЕМЯ К. С. ДИМОВ

[illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
МНЕ ВЛАДЫСЛАВом КЕЛЬПЕРОВИЧЕМ
ГЛАВНЫМ РЕДАКТОРОМ

Заставка: подпись: 09.01.2023 14:44:33
Владислав Кельперович 0111
09.01.2023 14:44:33 0111 62773

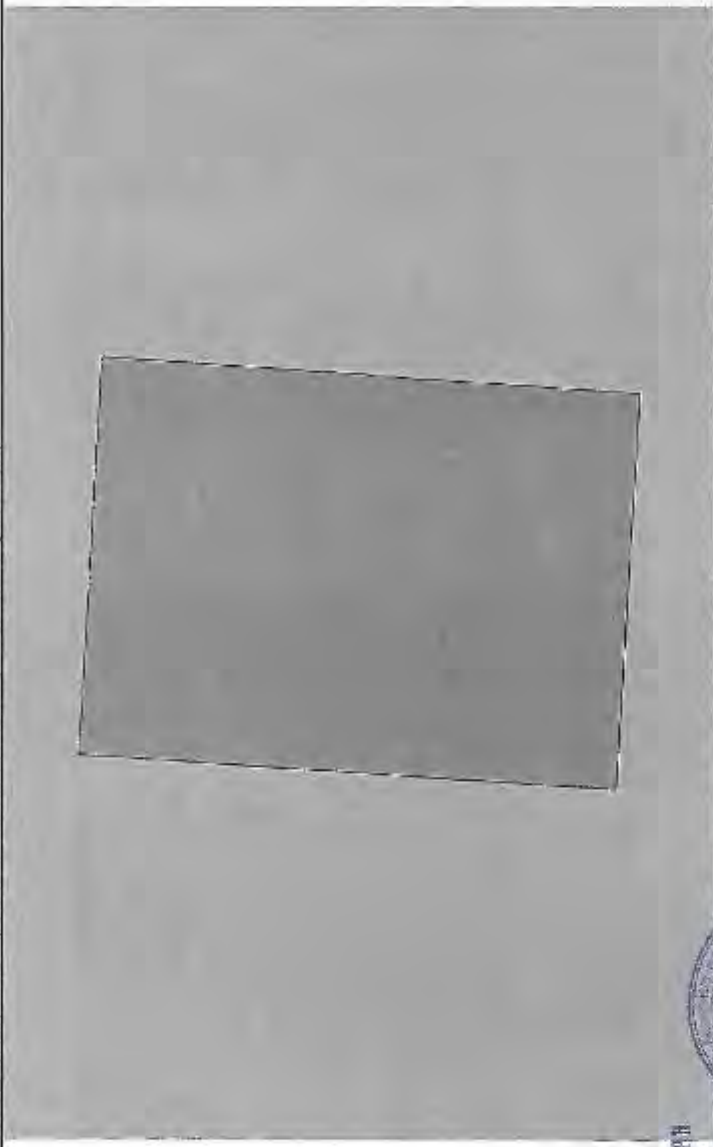




Здание				Лист 4	
Ид. объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 2	
06.03.2022г. № КУВН-001/2022-68124243					
Кадастровый номер:					
16:15:181301:124					
6	Заявление в суд о признании права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Прозрачность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, приобретения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, исходя из отложения объекта недвижимости:	отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ ЭЛЕКТРОНИРОВАННОЙ
ПЕЧАТЮЮЩЕЙ ПОДПИСЬЮ

Субъект: 69070501574448035157118738344592030
Подпись: 69070501574448035157118738344592030
М.П. 06.03.2022г. 16:15:181301:124



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

Здание			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			
Схема расположения объекта недвижимости (здесь объект недвижимости) на земельном участке(ах) 			
ВЫВЕДЕНА ИЗ ЛУЧЕНЫ ИЗ ФОНС ЕГРН Муниципальное предприятие «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» С. КАКАЧЕ 71 ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28			
Уполномоченный:  Полное наименование:  Подпись:  Инициалы, фамилия:  Дата: 11.05.22			

Здание				Лист 2
Вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5	
06.05.2022г. № КУВР-001/2022-68101894				
Кадастровый номер: 61:15:181301:25				
Получатель выписки:				
Киреева Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени акционера Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин", 7716580524				

ВЫХОД ИЗ РЕГИСТРАЦИИ

ПРИЕМО-ДАВАТЕЛЬСКИЙ ТБУ МФУ

г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

УЧРЕДИТЕЛЬСКИЙ ОТДЕЛ

КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

11.05.2022 15:08

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН

УСЛЕНННОЙ КРАПОВИЧЕВАТОМ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат

9976778713574448035157138178344592650

Владельцы: Родитель, Подписчик

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 2: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-63101594			
Кадастровый номер:			
16:15:08101:125			
6	Закладные в судебном порядке при требованиях:	данные отсутствуют	
7	Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопривлечения к сведения о наличии поступлениях, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
С ИСПОЛНЕНИЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifikaat
6076787135744-68351571181764415926059
Имя: Елена Евгеньевна ПОДПИСЬ
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022

БЮРО ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИОМ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный на подписание документов

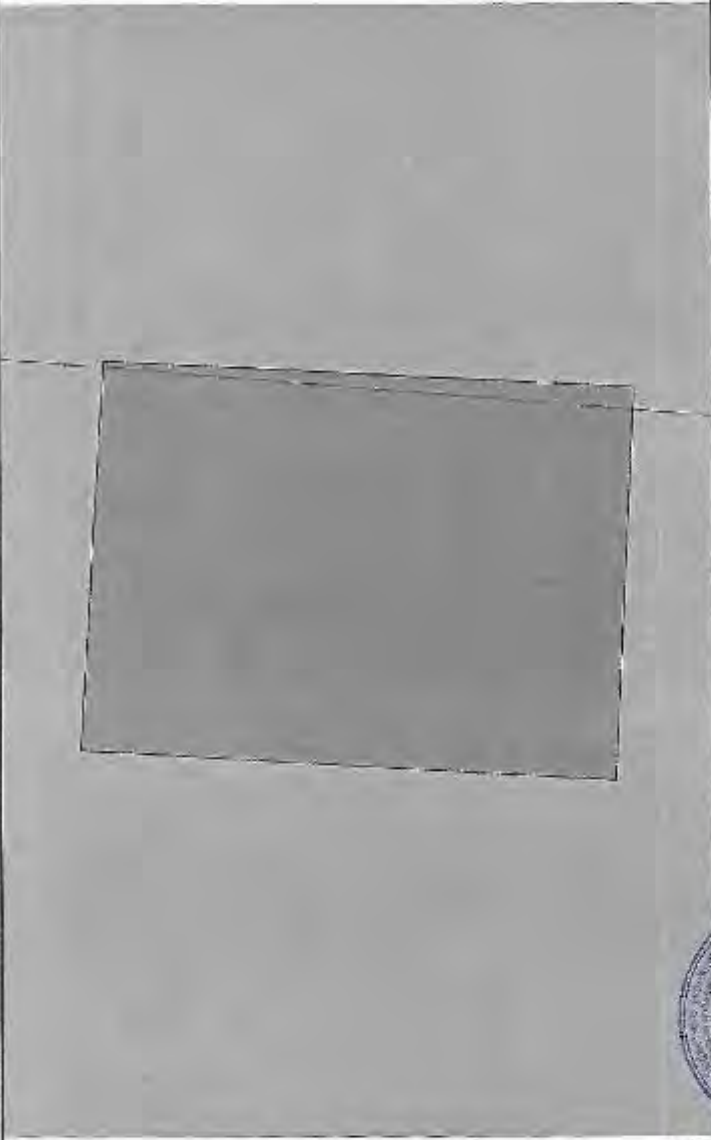
ПАТУМАРОВА А.Р.

14.05.2022

ИРИШЕЛЬ, ФЕМИЛИЯ

Раздел 4 Лист 5

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ 001/2022-68/01594			
Кадастровый номер: 16:13:181301-125			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Основное обозначение		Документ, подтверждающий	
Участок в собственности ООО «МОН ВЛ»		Участок в собственности ООО «МОН ВЛ»	
г. Санкт-Петербург, 2022		г. Санкт-Петербург, 2022	
Подпись		Подпись	
М.П.		М.П.	
полное наименование		полное наименование	
ООО «МОН ВЛ»		ООО «МОН ВЛ»	
г. Санкт-Петербург, 2022		г. Санкт-Петербург, 2022	

Федеральное агентство по управлению государственными имуществом и жилищным фондом

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Исх. № 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи в Едином государственном реестре недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Здание			
Под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 1, 2	Всего записей: 3	Листы листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВБ-001/2022-68115185			
Кадастровый номер			
16:15:181301:126			

Номер кадастрового квартала:	16:22:229101
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Имеет старый номер 3-418-22-10-2010 Верхнеуральский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РУПН ЭТИ МСА ЖСХ РТ; Кадастровый номер 16:15:00000200:177; Кадастровый номер 16:15:00000200:166 26.11.2010 Физлица ФЛБЗ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:189000:0007:0063; Условный номер 16-16-11003/22008-580; Инвентарный номер 3-418
Местоположение	Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Шемангоновское сельское поселение, сельскохозяйственное товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, кв.м:	19,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Гостевой дом №66
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88984,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "многоэтажное, ранее учтенное"
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5. План расположения помещений, машино-мест по этажу (планы этажей), отсутствуют.

Исх. № 05.05.2022



Исх. № 05.05.2022
Подпись: [подпись]
М.П. [подпись]

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Наско разделов: 3	Всего листов выплат: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68115183			
Содержатель немет:			
16:15:18:30:1:126			
Получатель выплаты:			
Карлолза Ирма Иванова, действующая на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергобизнесКапитал" от лица заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергобизнесКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕПРН

ПРИВОЛЖСКИЙ О-ДЕН ТБХ МОМ

г. КАЗАНЬ УПРАВЛЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ СОТРУДНИК

ШТУМЕНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ИСПОЛНЕНИЕ КАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬ	
Сертификат	ПОДПИСЬ
90672512571188352712816345576657	М.П.
Валентин Родригес	
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022	

ИННОВАЦИЯ, КОМПАНИЯ

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
36.05.2022г. № КУИИ-001-2022-68115185	
Кадастровый номер: 16:15:181301:126	

1	Правообладатель (приоритетная):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в Едином государственном реестре недвижимости, даваемые владельцами инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-172008/2012-541 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		16-16-172008/2012-541
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	Основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716580536, ОГРН 5077746957426
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1083-75409936, выдан 02.10.2008
	Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Документ подписан	подпись
М.П. Управляющей компании "ЭнергоИнвестКапитал"	М.П.
Владимир Рязанцев	Владимир Рязанцев
Подпись: 21.05.2022	Подпись: 21.05.2022



Уполномоченный сотрудник	подпись
В.А. Рязанцев	В.А. Рязанцев
М.П. Управляющей компании "ЭнергоИнвестКапитал"	М.П.
Подпись: 21.05.2022	Подпись: 21.05.2022

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Неско листов раздела 2. 2	Неско листов раздела 2	Всего листов выписки. 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68115185			
Кладовый номер:			
16:15:181301:126			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Препятствия и сведения о наличии препятствий, из-за рассмотренных записей 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 г.т.
г. Казань, ул. Петербургская, 30

Уполномоченный сотрудник
Наг.машева А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:11:11



ДОКУМЕНТ НЕИШКАН
УСЛУЖЕБНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕРСОНАЛА

Сектор: ПЕРСОНАЛ
М.П.
Владелец: Пересетер
Действителен с: 23.11.2021 до: 23.06.2022

подпись, дата

© 2004 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is illegal. All other rights reserved.

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

Снижение основных затрат обусловлено

на основании заявления от 06.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно ч. 1 ст. 87 Конституции Российской Федерации

Prüfung 1 Dec-1

Раздел 1. Лист					
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов в разделе 1, 2	Всего разделов, 3	Всего листов в разделе 3		
36.05.2024г. № КУ ВК-001/2022-6795723					
Кадастровый номер:		16:50/080208/60			
Номер кадастрового каталога: 16:50/080208					
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011					
Риско присвоения государственного учетный номер: Кадастровый номер 16:50/080208/0-01/84; Учетный номер 16:50/06-00352-001/0063					
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Азамгарипая д. 17/1б, кв. 38					
Площадь, м²: 52,5					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: Квартира 38					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 10					
Выд. жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.: 2501846,03					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, з пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50/080208/29					
Земля разрешенного использования: данные отсутствуют					
Земле не обременены жалобами и оспариванию, жилищных помещений сформированного жилищного фонда, а жилищным помещением частного дома индивидуального использования или нежилого дома коммерческого назначения:					
Струк. запись об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Объект отнесен: Прочие (отдельные права, обременение объектов недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с изменениями: 2-комнатная квартира					

ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОТНОШЕНИЯ

ПРАВОВЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МО РФ

Г. КАБАНА. 20 ИТЕРАЦИОНАЛ

полн

2. V. P. H. A. S. A. P.

11th Cdg 2022 BREWER 74.43M

[illegible][illegible]

Дист.2	
Помещение	
или объекты недвижимости	
Дист.№ 2 раздела I	Всего листов раздела I, 2
06.05.2022г. № КУ ВП-601/2022-67945722	Всего листов раздела I, 2
Квартальный номер	Всего листов раздела I, 2
106-50-080208-60	Всего листов раздела I, 2
Получатель записки	
Корнилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Высшего органа собрания участников ООО "Управляющая компания "Эверг-Навс-Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Эверг-Навс-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сбербанк» "Шалыпин", 7716580524	

ОБЛАСТЬ ПЕРМЬ ИД ФИС ЕПРН

ПЕРВОУРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ



Уполномоченный сотрудник
ИСУМАНОВА А.Р.
«11.05» 2022г. ВРЕМЯ 14:43 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕРЯЕТСЯ С РЕЗУЛЬТАТОМ
ПОДПИСИ
СЕРТИФИКАТ: 82.87257927-МФУ
ПОДПИСИ: 82.87257927-МФУ
ДЛЯ ПОДПИСИ: 20.04.2021 от 21.06.2022

ПРИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ

Типичски из Едногo гoсударствeнoгo рeсурсa нeдoдoжнoсти и зaгeтpистpициoннoгo пpямoгo, oбoбщeнoгo и зaдaнoгo кoмaтo

Следующие зарегистрированные органы

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУ/184-001/2022-070955722		Всего листов записей: 5
Дальнейший лист:		
16-50-080208-60		

1	Правобладелец (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд "Шалтин"
2	Имя, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая доля собственности 16-01/145/2011-005 07.06.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Долгостроительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-01/145/2011-005
	срок, на который условно ограничены права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 31.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716380524, ОГРН 507746957426
	основание государственной регистрации:		Положения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалтин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалтин", выдан 23.07.2008
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен ина ответственность ипотечной		данные отсутствуют

DATE: 11/11/2010

TRANSLATION OF THE TBY MON

Б. КАЗАНЬ - УЛ. ПЕТЕРБУРСКАЯ

[illegible]

11. DECEMBER 1941

[illegible][illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Copyright © 2000 by McGraw-Hill, Inc.

[illegible]

1000

Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
Сб 05.2022г. № КУВН-001/2022-67955722				
Кадастровый номер				
16:05:0080308-00				
6	Заявлено в судебном порядке и/или требование:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя, если его личного представителя:	данные отсутствуют		
10	Права-привилегии и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений в проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРВИС О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Служба ИТ: 0007957435-АД Внутренний Сервер Сертификат: 621.03.2021 от 13.09.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

(полное наименование органа государственной власти)

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

(Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости)

№ уведомления депозита от 05.05.2022, номер уведомления рассмотрения 05.05.2022, сообщая, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Сведения об объекте недвижимости			
Лист № документа	Всего листов	Всего разделов	Всего объектов недвижимости
05.05.2022, № КУВН-001/2022-67959762		3	3
Кадастровый номер	16:50:0802008:163		
Номер кадастрового квартала	16:50:0802008		
Дата присвоения кадастрового номера	26.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 13464, Кадастровый номер 16:50:0802008:01662, Условный номер 16:50:0802008:001:0064		
Местонахождение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45		
Площадь, м²	37,9		
Назначение	Жилое помещение		
Наименование	Квартира 45		
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	194 8434,87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	16:50:0802008:29		
Виды разрешенного использования	вотный отсутствует		
Сведения об обеспечении жилого помещения к определенному виду жилищного помещения специализированного жилищного фонда, к жилищному помещению в жилом доме социального использования или нежилого дома коммерческого использования	вотный отсутствует		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с записью в Едином государственном реестре недвижимости.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Департамент государственной регистрации, кадастра и картографии

г. Казань, ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник

Потемкина А. Р.

« 11.05.2022 »

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРИЯ: 0000000000	СЕРИЯ: 0000000000
ВЫДАЧА: 0000000000	ВЫДАЧА: 0000000000
Действителен до: 05.05.2021	Действителен до: 05.05.2021

Лист 2

Поощрение			
или объекты недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1/2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.03.2022г. № КУВИ-001/2022-67959762			
Квартальный номер:			
16.30:080208±63			
Получатель выписки:			
Корсакова Ирина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Протесткол Внебюджетного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" с иском за выписки Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580574			

ОТДЕЛ ОБЩЕСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

ПЕРВОУРАЛЬСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
1. Кварталь

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

НАУМАНОВА А.Р.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 1
Сертификат № 1757-МД-1571/84.08.44050504
Подписан: Корсакова Ирина Ивановна
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2024

инициалы, фамилия

Раздел 2. Анализ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Поиск			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3	Всего листов выписки 3
00.05.2022г. № КУВ И-001/2022-67959762			
Кадастровый номер: 16.50.080208.163			

1	Приспособлен (для обременения):	1.1	Закрывать паспорт инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-004 07.06.2011 09:00:00
4	Сведения об объекте недвижимости: государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
8	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
8.1	Идентификатор государственной регистрации:		Доверительное управление 07.06.2011 09:00:00
	Заявитель государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-004
	Номер государственной регистрации:		Срок действия до 01.09.2023 по 01.09.2023
	Средств, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоинвестКапитал", ИНН: 77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	Лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Начальник и доверитель в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	Основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	Сведения об управлении залогом и о лицевом учете залогов, если договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
16.50.080208.163
Сгенерировано: 19.05.2022 15:00:00 Заказчик: Росстандарт Добавлено: 19.05.2022 15:00:00

Лист 6

Пояснение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023г. АИ КУБН-001/2022-67059762			
Квартальный номер			
16:50:080209:163			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о поручении з отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритетная и сведения о наличии поступления, но не раскрытых заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), о наличии права или обременения объекта недвижимости, сделки и отпущения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ШАЛЯПИН»
г. Санкт-Петербург, ул. Шляпина, д. 10
ИНН 78-05-00000, ОГРН 1077805000000
Исполнитель: А.Р. Шляпин

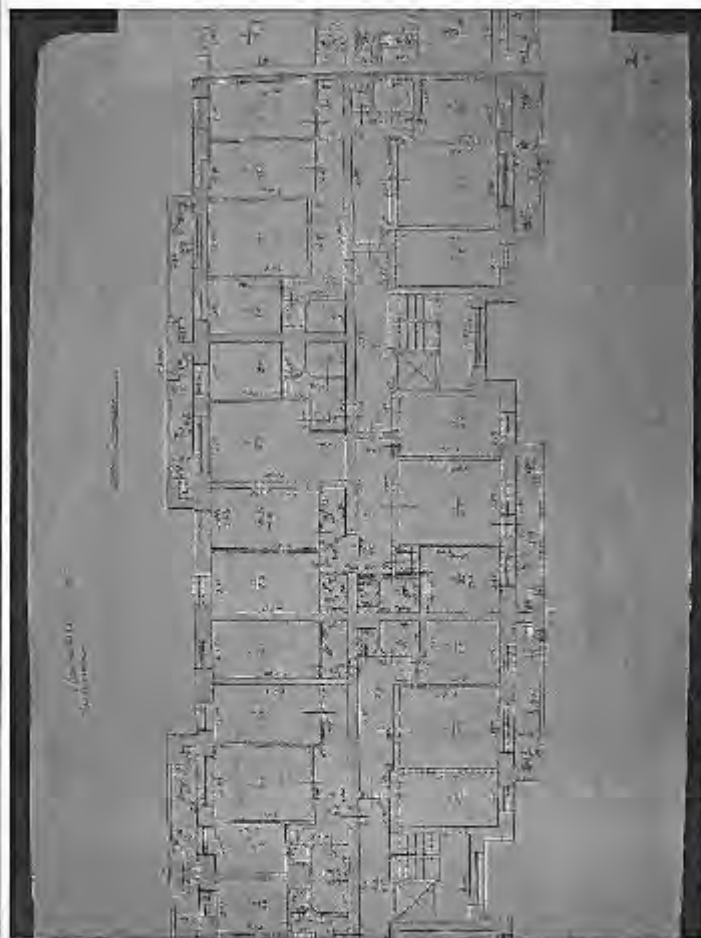
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Свидетельство о регистрации № 0000000000
Сертификат № 0000000000
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2023

информация, содержащаяся

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных в нем объектов недвижимости

План расположения помещений, зашедо места из здания (плане здания)

Помещение		
вкл. объекты недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Земельный участок № 1	Всего записей: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67950762		Всего листов выписи: 5
Служебный номер: 16:50:080208 163		
		№мер этажа (этажей): 2



86780XZ NO. 9245M

Macmillan 61

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY

2008 RELEASE UNDER E.O. 14176

Д. Г. УШАКОВА А. Р.

44 CD 2622 BREMER 74745A

ДОКЛАДЫ ПО ПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Национальный институт

6773713574361515713077034658

2022.06.23 03:03:03

КОНСТАНТИН, ПЕТРУШКА

Выпуска из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных в нем объектов недвижимости и

Следеният обобщен характеристичен областен потенциал

По освещению запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно письмам Единого государственного реестра недвижимости

Размер 1 Liter 1

Помещение		Инд. объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выдела: 5
06.05.2022г. № КУВИ-011/2022-6/94/416			
Кадастр. разрядный номер:		16:50:080208:164	
<p>Номер кадастрового квартала: 16:50:080208</p> <p>Дата введения кадастрового номера: 26.01.2011</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3464, Кадастровый номер 16:50:080208/01/03; Условный номер 16:50:080208/001/0071</p> <p>Местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авиационная, д. 171Б, кв. 46</p> <p>Площадь, кв. м: 53,2</p> <p>Назначение: Жилое помещение</p> <p>Наименование: Квартира 46</p> <p>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2</p> <p>Вид жилого помещения: Квартира</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 2535203,97</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29</p> <p>Вид разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Смежные ли объектам жилого помещения в определенному выделу иные помещения специализированного жилищного фонда, в которых расположены нескаемого дома содового использования или внемного доме коммерческого использования: данные отсутствуют</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</p> <p>Объект отменен: Права (ограничения права, обременения объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с указанием даты прекращения действия: 3. 06.2022г. 16:50:080208:164</p>			

ВЪПИСА ПОЛУЧЕНА НА ФУНС ЕТРП

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

И. КАЗАНЬ - УИ ПЕТЕРБУРГСКАЯ.

Уполномоченный: Сторона 2:

НАГУМАНОВА А. Р.

11:05-2022 BENTLEY 4-8 PMT

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ
ГЛАВНЫМ АДМИНИСТРАТОРОМ
М.П.
Сертификат: 0956757737874510007844595052 Выдан: 01.08.2011 Действителен: 24.06.2021 по 24.06.2021

Geotitles: 9978775737744-**ML**-23-1574 (00)78344252102

Издательство «Наука»
Дополнительный тираж 100 экз. 2021

Гомогенное			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов разделов: 5
64.05.2022г. № КУ ВР-001/2022-6794/416			
Календарный номер:		16.50/0802038/164	
Подручитель листок:		Криштоф Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Положение Внесогласованного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытые паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин". 7716160324	

ЭВРОПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНЦ ЕГРН

ПРИПОЛЖЕНА ОТДЕЛЪ ГЪУ МОИ ВЪРЪ
С. КАЗАНЬ УП. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 48.

ВЕРХОВНОЕ СЕИДОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ
БАШКОРТОСТАНА А.Р.
11.05.2022 Г. ВРЕМЯ 14:29 МИН.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРВЕИИ ОСЕТИННИКОВОЙ

Благодаря из Единицы можно считать неединичными правых на объект неединичности

Сравнение в зависимости от типа исторических процессов

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Этаж № 1	раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
		Всего разделов: 3
		Всего листов раздела 3: 5
06.05.2022г. № КУ-ВЛ-001/2022-67/41416		
КАЛЕНДАРЬ ЛЕГЕНД:		
		16.50:00208: 164

1	Полнообладатель (правообладатель):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шажин"
2	Вид, номер, дата и место государственной регистрации прав:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/145/2011-007 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, правах отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-007
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерго-Инвест-Капитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 567746957426
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения в документах в Грехала делового управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шажин", № 2, выдан 28.12.2010
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шажин", выданы 25.07.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, правах отчуждения 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 улучшения ипотеки:		данные отсутствуют

УДК 62-50:62-50

КАСАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

У ИСПОЛНИТЕЛНИ ОДЛУКЕ
НАСТАВНИКА А. Р. П.
11.05.2012. ВРЕМЈА 14.30П

[illegible]

ДОК УМ Е Г Г Е П О Д П И С А Н
Э Л Е К Т Р О Н Н О Й П О Д П И С Ь Ю

195203-8888/15/0106-0000\$12.50
Copyright © 2015 Wolters Kluwer Health | Lippincott Williams & Wilkins
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from the copyright owner. Printed in the United States of America. 0000000000000000
150106-0000\$12.50

[illegible]

ВЫДАЧА ПОЛИЦЕИ НА ФНС ЕТРН

Телефонный отдел ГТУ МФЦ РФ
г. Казань. УТ ГТУ-69770115, 20

НАГЛЯДНО-ОПЕРАТИВНАЯ СЛУЖБА
НАЧАЛЬНИК А. П.
11-05-2023 ВРЕМЯ



Историческое значение

НАГЛЯДНО А. Р. *С*
11-05-2023 ВРЕМЯ 14.20 МД

ДОКЛАДЫ ПОЛИТЕХНИКА

ОПЛАТНОУ ПОЛИТОДЖЕР

СРЕДНЯЯ ДОСТАТОЧНОСТЬ

Downloaded from www.jstor.org on Tue, 20 Jun 2016 12:02:26 UTC
All use subject to [JSTOR Terms and Conditions](#)

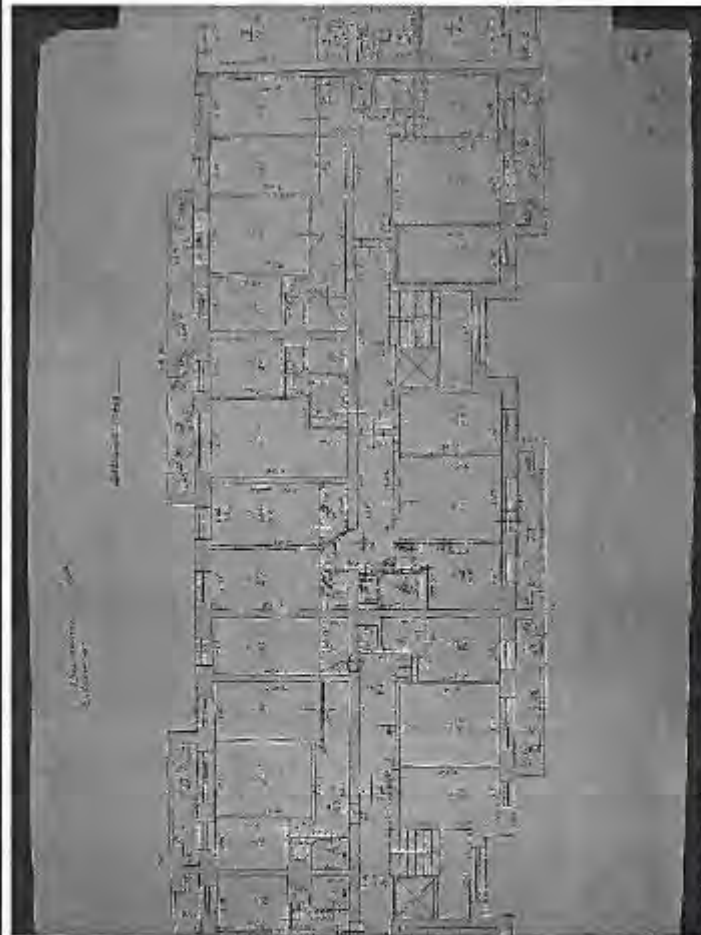
МНОГОУЧАСТИЕ. ОБЩЕСТВО

Раздел 5 Лист 5

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

План расположенной комнаты, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
влад. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУЗН 001/2022 67941416			
Квартальный номер: 16.50.080208.164			
Помещ. № 2			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕ

Масштаб: 1:100

ПРЕДВЫПУСКНОЙ ОТЧЕТ О РАБОТАХ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 156

Уполномоченный сотрудник

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ А.Р. Ш

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:30



ПОДПИСЬ ВЫПУСКНОЙ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРВИС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Сертификат: 60767874 6274465 657 148 781445704060
Владелец: ООО «СРБ»
Действителен с: 20.03.2016 по 20.06.2022

ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ

Влияние из Е. и иного предельного роста независимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Ссылки на зарегистрированных правах

Помещение		всего объектов недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67999835			
Калькуляционный номер:			16-503/06208-179

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Пилент"
2	Рис, номер, дата и ссылка государственной регистрации (пр. вст.)	2.1	Общая доля участия 16-16-01/145/2011-4003 07.06.2011 00.00.00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1		
	Евд:		Доверительное управление
	дети государственной регистрации:		07.06.2011 00.00.00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-4003
	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 права и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоВест Капитал", ИНН: 7716580529, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменение и дополнение к Приказу доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Пилент", № 2, датой 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Пилент", датой 23.07.2008
	сведения об управлении залогом и в залоге залогом залогом, если таковой является залогом для управления ипотекой:		данные отсутствуют

MEDICAL HISTORY

Л. КАЛАН, УД. ПЕТЕРБУРГСКАЯ.



WILLY VON MEYERHOF, 1884-1964, was a German-born American architect and designer. He is best known for his work in the field of modern architecture, particularly his designs for the Weissenhof Estate in Stuttgart, Germany, and the Tugendhat House in Brno, Czech Republic. Meyerhof was a member of the Bauhaus movement and worked closely with Walter Gropius. He was also a prominent figure in the New Objectivity movement. Meyerhof's work is characterized by its clean lines, functional design, and use of modern materials and techniques. He was a pioneer in the use of reinforced concrete and was instrumental in the development of the modernist architectural style. Meyerhof's influence on architecture is still felt today, and his work is widely studied and admired.

BAIJMANOVA A. O. 8
11.05.2022 09:55:44

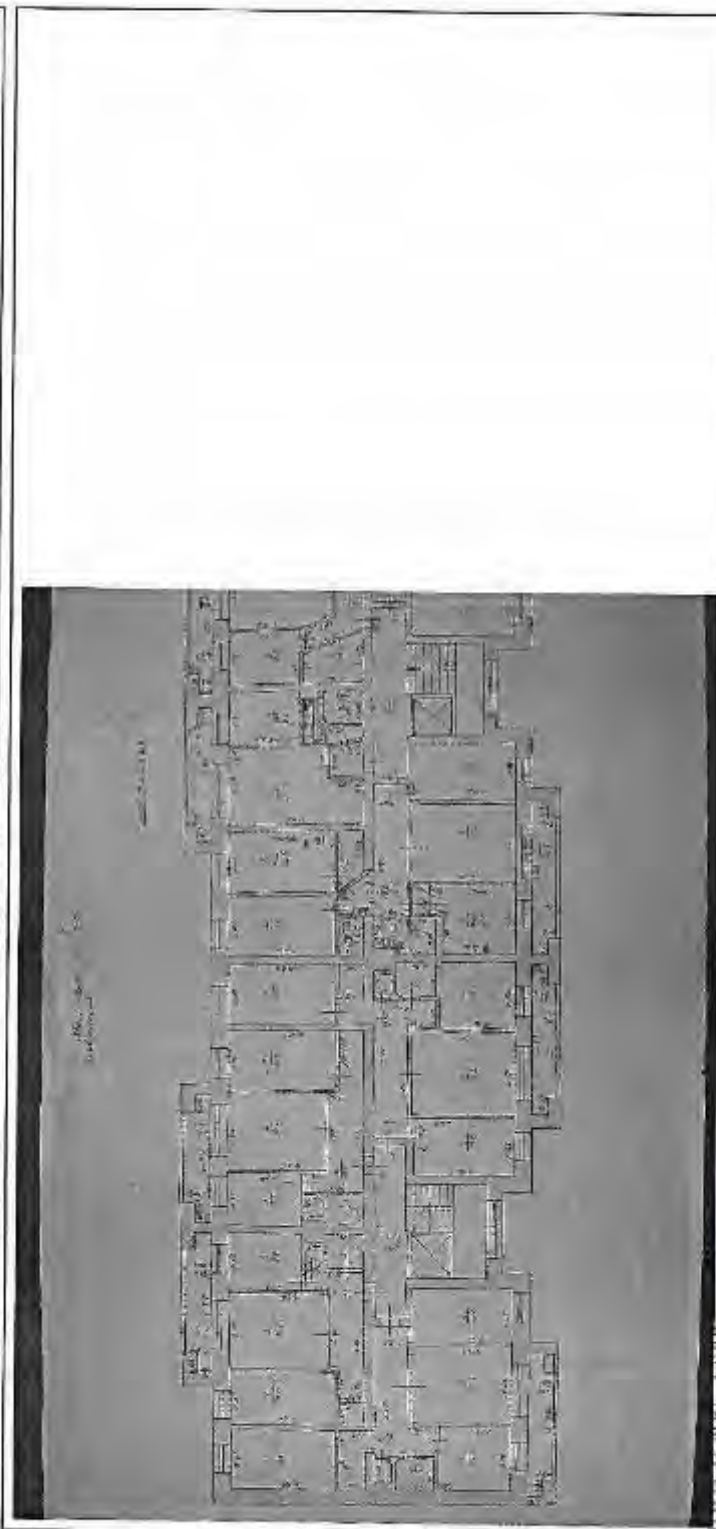
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Card number: 606 942 0137 Mail: 121 1784-026650
Banco de Portugal
Jelena (00351) 21 241 2982

Лист 5 Лист 2

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

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



Масштаб: 1:1000

Приведены в соответствие с планом

С. Казань УЛ ПЕТРОВСКАЯ

полное наименование помещения

УО ПРОМЫШЛЕННЫЙ СОТРУБНИК

НАТУРНЫЙ А.Р. Ш

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:33М

Документ подписан

Электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ

Сертификат № 06/05/2022 № 06/05/2022-67999835

Заказчик: Промышленник

Действителен с 23.05.2021 по 19.05.2027

Инициалы, фамилия

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

Сведение об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист					
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № раздела 1	Заста листов раздел 1: 2				Всего листов 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67949609					
Кадастровый номер:					
16:50:080208:183					
Номер кадастрового квартала:					
16:50:080208					
Дата присвоения кадастрового номера:					
26.01.2011					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:					
Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0:187; Условный номер 16:50:0605032:001:0067					
Местоположение					
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авиаторов, д. 171Б, кв. 49					
Площадь, м²:					
38,2					
Назначение:					
Жилое помещение.					
Наименование:					
Квартира 49					
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино место					
Этаж № 3					
Вид жилого помещения:					
Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.					
1820390,82					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости					
16:50:080208:29					
Вид разрешенного использования:					
данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к специализированному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежизельного дома социального назначения или нежилого дома коммерческого назначения:					
данные отсутствуют					
Статус здания об объекте недвижимости:					
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Общие отметки:					
Права (ограничения права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с наименованием: 1 квартира квартиры.					

17.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОБЪЕКТ НЕОБЪЕКТИВЕН

Сертификат: 05912022-001-000000000000
Выдан: 05.05.2022
Действителен до: 05.05.2022

Подпись: [подпись]

Уполномоченный сотрудник

Иванова А. Р.

41.05.2022 Врени Н. Ч.

Лист 2

Подделение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 из листа 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023 г. № КУИИ-001/2023-67946609			
Кладовая в доме			
16:50-080208-183			
Получатель выписки:			
Корпотова Ирина Ивановна, действующая на основании документа "Приходи Владельца общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закреплена паспортом инвентаризационным фолдом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			



ВЕРДКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕТРН
 ПРИВЛЕКАЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФ
 С. КАЗАНЬ ЧР РЕСПУБЛИКА
 УЛЛАДМОЧЕ ОМНН СОТРУДНИК
 НАТУРАНОА А.Р. ФУ
 11.05.2023 ВРЕМЯ 14.40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕТЛОТОВАРОВА А.Р.
СВЕТЛОТОВАРОВА А.Р. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 13812834324865
Время: 06.05.2023
Документ: 06.05.2023 14:40:20

КОПИЯ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Пояснение			
вд объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУБ-А-001/2022-67949609			
Кадастровый номер: 16:50-080203:183			
6. Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют		
7. Сведения о возмещении з отпущения зарегистрированного права	данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии рецензий об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9. Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10. Правонариятия и сведения о наличии установленных, но не реших реальных действий с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращиванием права или обременения объекта недвижимости, сделки с отпущением объекта недвижимости	отсутствуют		

выписка получена из ФНС ЕТРН

Получена из ФНС ЕТРН
г. Казань на Петербургской

Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А.Р.
14.05.2022 20:12:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 1
Судебная коллегия по гражданским делам Казанский районный суд Дело № 19-03/2022 от 23.05.2022

Инициалы, фамилия

16-АН 289687

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И СРЕДСТВ
Транспортных средств, объектов интеллектуальной собственности и прав на них

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 09 сентября 2014 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 № 30/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Инвесторский фонд» ООО «Управляющая компания «Энергострой-Клиника» (далее «УК»), данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре участников паев и в реестре владельцев инвестиционных паев, данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,5 кв. м, ин. № 1495-4, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Токмоушкина, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09 сентября 2014 года сведения занесены в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09 сентября 2014 года

Регистратор: Арушанова Э.А. (подпись)

Серия 16-АН 289687

16-АН 289262

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И СРЕДСТВ
Транспортных средств, объектов интеллектуальной собственности и прав на них

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 08 сентября 2014 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 № 30/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалипин», данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре участников паев и в реестре владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,5 кв. м, ин. № 11791, лит. Е2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Токмоушкина, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 сентября 2014 года сведения занесены в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 сентября 2014 года

Регистратор: Каримова Р.А. (подпись)

Серия 16-АН 289262



Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Дизель-генераторная

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ				
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН			
	наименование	ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	тип				
	наименование				
Номер дома					
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	II				
Иные местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛУНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЗЛИЗИ р.п. ТЕРЬКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.				
Инвентарный номер	3-410				
Кадетровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	A	B	B	Г	Д

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

Сведения об объекте учета занесены в Единый государственный реестр недвижимости

№ 8 12 2010

№ 183

№ 16:15:000000:0:183

Подпись: Назмутдинова Р.Г.

(Подпись, Ф.И.О. государственного служащего/лицензионного лица)

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



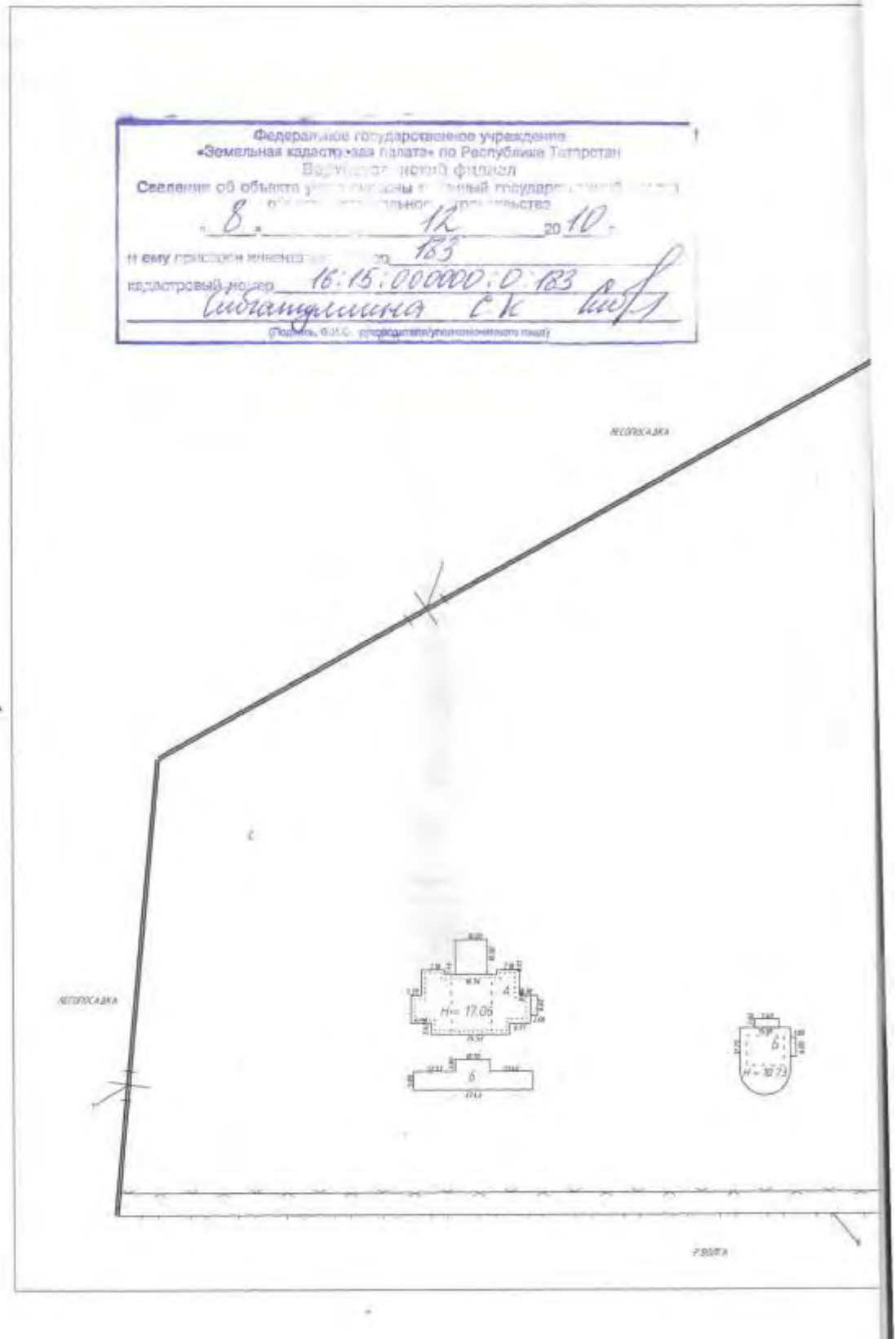
Руководитель

М.П.

Назмутдинова Р.Г.

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)



IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

Примечание: 1.Изменение литеры произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

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

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

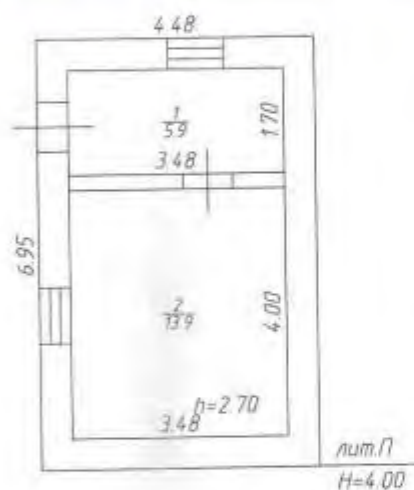
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
П	Дизель-генераторная	4,48*6,95	31,1	3,00	93

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лист П

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

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

Сведения об объекте учета: площадь _____ кв. м
8 12 10
и ему _____ кв. м
подпорный номер 183
подпорный номер 18:15:000000:0:183
Сибатудинова С.К. Виза
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



Верхнеуслонский участок/Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<u>Х</u>	22.10.10
Проверил	Назмутдинова Р.Г.	<u>Назм</u>	
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

22 *Journal of Management Inquiry* 18(1)

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксперт: П Год постройки: 2005 Число этажей: 1 Сборник № 2
Группа капитальности: Вид внутренней отделки: простая Таблица № 323

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по пар.	Износ в %	% износа в % износа в %	Текущий изм. износ в %	
									элементы	в строении
1	Фундаменты	бетонный блочный	трещины	7	1	7	5	0,35		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 0,50	искл. трещины	34	1	34	5	1,7		
	б) перегородки	кофирм	искл. трещины	0	0	0	0	0		
3	перекрытия	черепичное	ж/б плиты	12	1	12	5	0,6		
		межэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	оцинкованное железо	протечки, просветы	5	1	5	5	0,25		
5	Полы	цементные покрытые плиткой	стертость	9	1	9	5	0,45		
6	Прочие	оконные	2 створные	7	1	7	5	0,4		
		дверные	простые			0		0,0		
7	Отделочные работы	наружная								
		внутренняя	штукатурка стен, побелка	1	1	1	5	0,05		
	лестницы и входы			0	0	0	0	0		
8	Самостоятельные и электро-технические устройства	отопление								
		водопровод		0	0	0	0	0		
		канализация		0	0	0	0	0		
		гор. водоснабжение								
		ванна								
		электро-освещение	центральное	14	1	14	5	0,7		
		насосное оборудование								
		микро-компьютеры								
		телевидение								
		сигнализация								
		музопроигрыватель								
		радио		0	0	0	0	0		
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	огреться	трещины	11	1	11	5	0,55		
Итого				100	X	100	X	5	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{5,00 \cdot 100}{100} = 5 \%$

**Отчёт №1738-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 250/297**

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

ДОМ ОХРАНЫ

(наименование объекта учета)

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

Инвентарный номер	3-411				
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	А	Б	В	Г	Д

Федеральное государственное учреждение
«Федеральная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Сведения об объекте учета: № кадастра 3-411, кадастровый номер 16:15:000000:0:181
Земельный участок № 181
16:15:000000:0:181
Наименование объекта: Дом охраны
Подпись: Назмутдинова Р.К.
(подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.

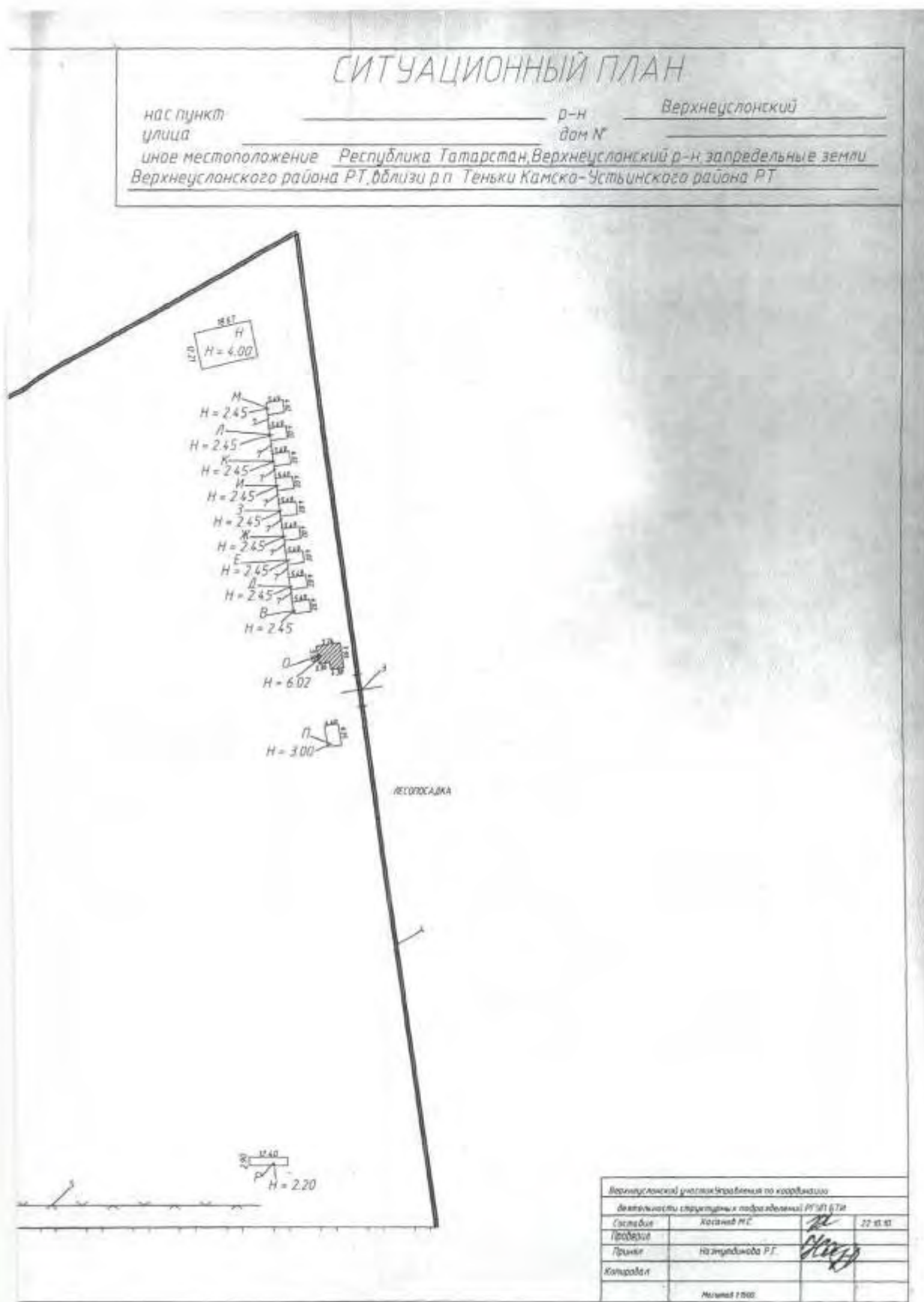
(указывается дата обследования объекта учета)



Назмутдинова Р.К.

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)



IV. Общие сведения

Назначение: нежилое

Использование: по назначению

Количество мест (мощность):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

Примечание: 1.Изменение литер произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0066
Литера	A5, a8

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
О	ДОМ ОХРАНЫ	$5,55 \times 7,74 + 2,38 \times 4,65$	54,0	3,05	165
		$5,55 \times 7,74$	43,0	2,97	128
	БАЛКОН	$2,17 \times 4,15$	9,0		
		ИТОГО:			292

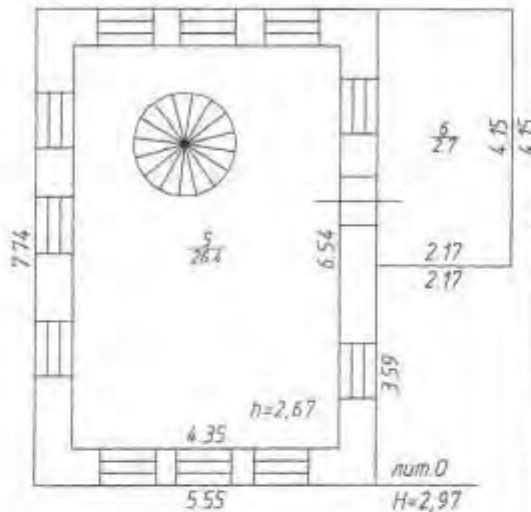
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит. D

нас. пункт Верхнеуслонский в-н Верхнеуслонский

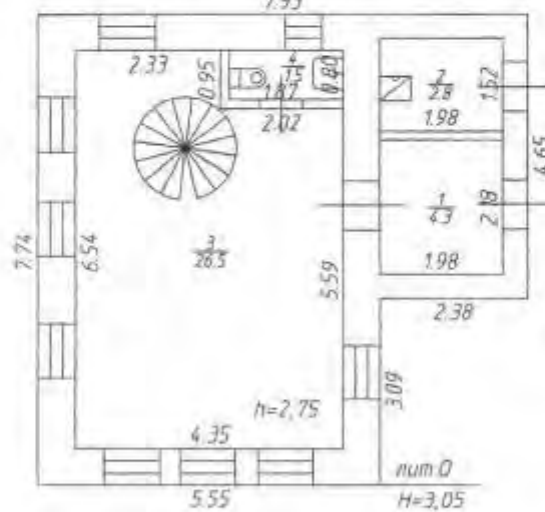
улица Дан М

иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, за пределами земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Сведения об объекте учета: объект в ведении государственной власти
4. 01. 2010 г. 12. 181
и ему присвоен инвентарный номер 46:15:00000:0:181
кадастровый номер 46:15:00000:0:181
Ибрагимова Р.К. (подпись, Ф.И.О. представителя/уполномоченного лица)

Верхнеуслонский участок Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	22	22.10.11
Проверил	Назмутдинова Р.Г.	22.10.11	
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дата		О		Год постройки		2005		Число этажей		2		Сборник №		1	
Группа капитальности		II		Вид внутренней отделки		простая		Таблица №		51					
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по факту	Износ в %	% износа к среднему	Текущие изм. износ в %						
									элементов	в строении					
1	Фундаменты	бетонный блочный	трещины	17	1	17	5	0,85							
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 0,60	цели, трещины	34	1	34	5	1,7							
	б) перегородки	кирпич 0,15		0	0	0	0	0							
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	10	1	10	5	0,5							
		междуэтажное	ж/б плиты												
		надподвальное													
4	Крыша	оцинкованное железо	протечки, просветы	7	1	7	5	0,35							
5	Полы	цементные покрытия плиткой	стертость	10	1	10	10	1							
6	Проемы	оконные	2 створные	6	1	6	10	0,6							
		дверные	простые			0		0,0							
7	Отделочные работы	наружная													
		внутренняя	штукат. стен, побелка, окраска	загрязнение	8	1	8	10	0,8						
лестницам и входам				0	0	0	0	0							
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	автономное												
		водопровод	центральное	0	0	0	0	0							
		канализация	центральное	0	0	0	0	0							
		гидр. водоснабжение													
		ванна													
		электро-освещение	центральное	порча ламп приборов	4	1	4	5	0,2						
		газоснабжение													
		напольные электроплиты													
		телевидение													
		сигнализация													
		мусоропровод													
		радио			0	0	0	0	0						
		телефон													
		вентиляция	вентиляция												
		лифты													
9	Прочие работы	отмостка	трещины	4	1	4	5	0,2							
Итого				100	X	100	X	6,2	X						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{6,20 \cdot 100}{100} = 6,2\%$

[illegible]

ХII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X	0		100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

ХIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, руб и, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес на группу капитальности	коэффициент							
Итого:												x		0

[illegible]





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

КОНЮШНЯ

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ				
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН			
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип				
	наименование				
Номер дома					
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	Н				
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЕЛИКИЕ ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЫНСКОГО РАЙОНА РТ				
Инвентарный номер	3-409				
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	А	Б	В	Г	Д

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

Объект учета внесен в Единый государственный реестр недвижимости

26.11.2010

Инвентарный номер 173

Идентификационный номер 16-15-000000-0-173

Наименование объекта учета КОНЮШНЯ

(Подпись, Ф.И.О. руководителя территориального отдела)

Паспорт составлен по состоянию на 22 октября 2010 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



Над

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

III. Благоустройство здания (кв.м)

**Отчёт №1738-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
Стр. 270/297**

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лист № _____

населенный пункт _____ р-н _____ Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, за пределами земли
Верхнеуслонского района РТ, близ д.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

12.21

10.97

18.67

18.69

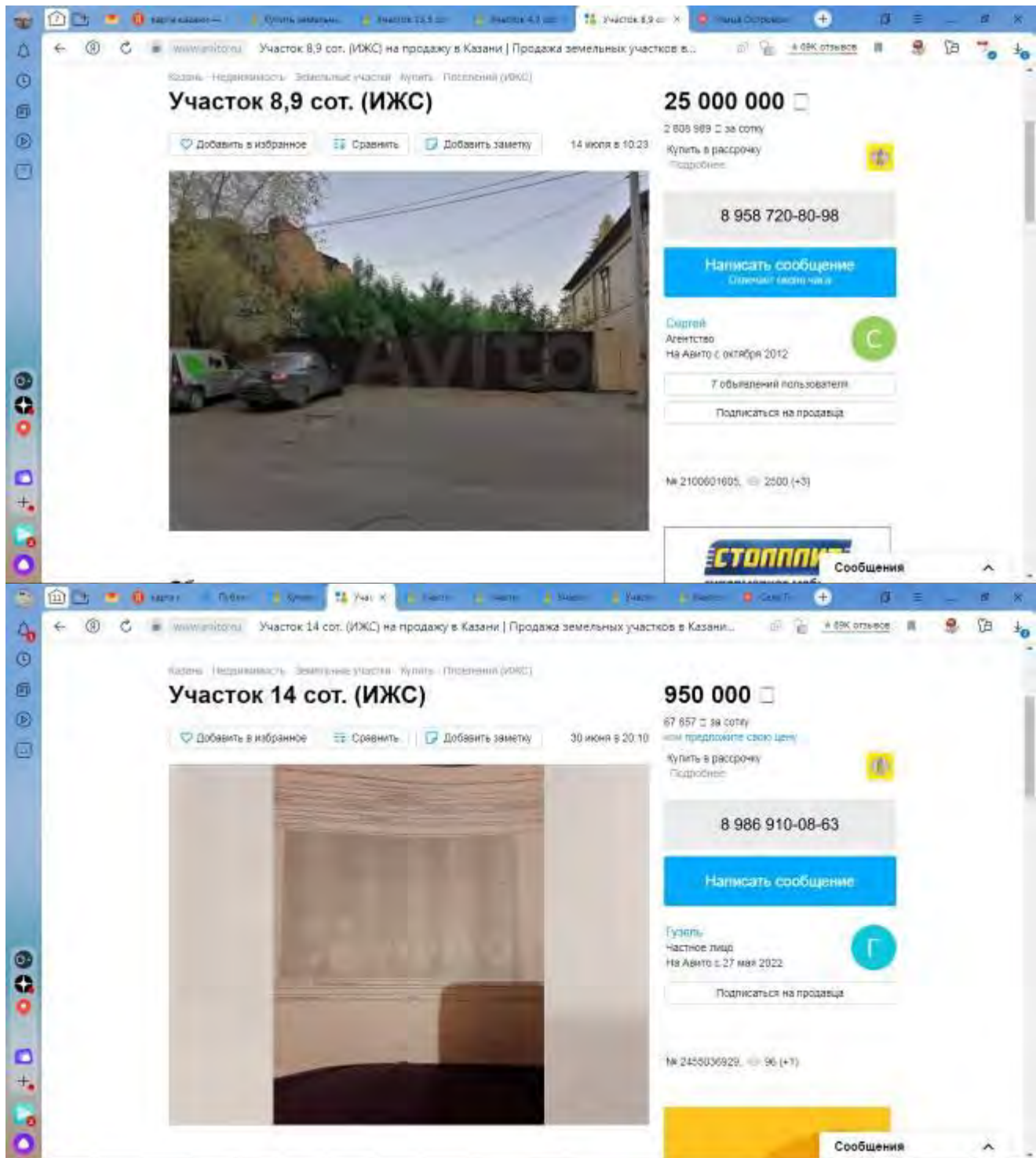
лист №
Н=4.00

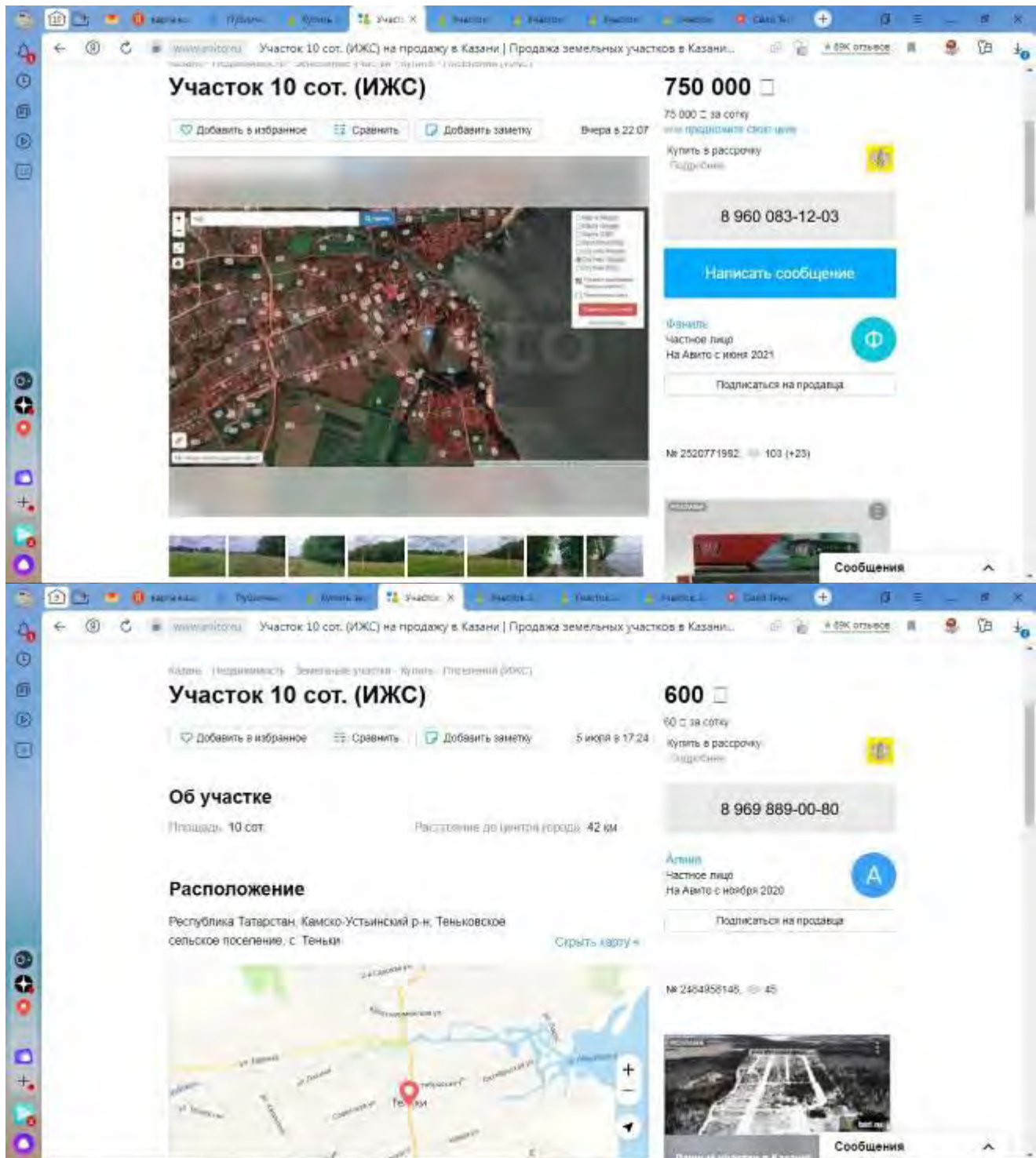
Верхнеуслонский участок управления по координатам
(действительности) структурных подразделений РГУП БТИ

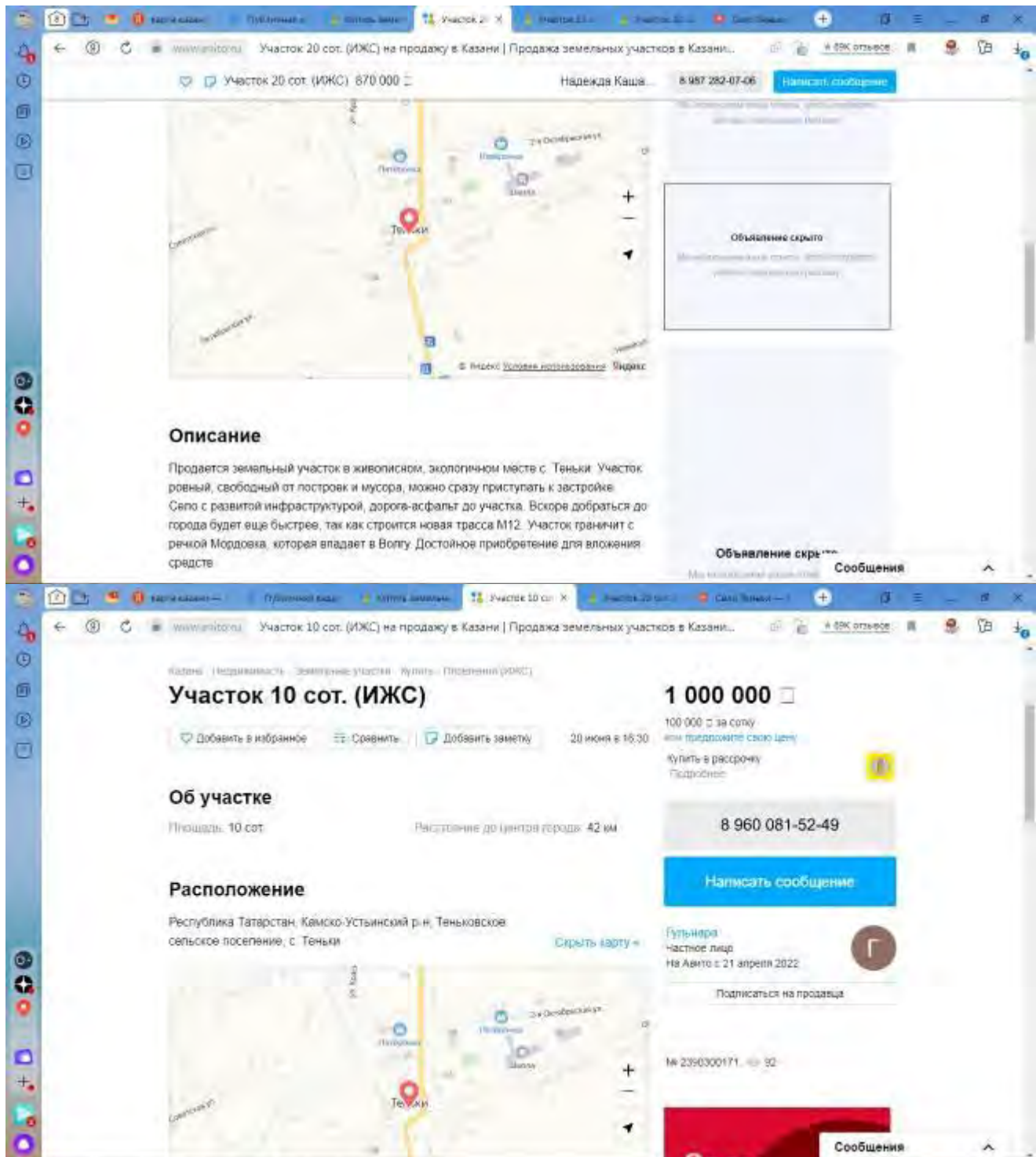
Составил	Хасанов Р.С.	20.10.10
Проверил	Назмудинова Р.Г.	
Принял		
Копировал		
Рисунки в 1:100		

Объявления по аналогам земельных участков

[illegible]







Участок 20 сот. (ИЖС)

1 500 000

75 000 за сотку или предложите свою цену

купить в рассрочку

8 958 720-32-81

Написать сообщение

Гость
Частное лицо
На Авито с мая 2016

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 939606970. 1760

Сообщения

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 80 км

Расположение

Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки

Скрыть карту

Объявления о продаже аналогов жилой недвижимости:

1-к. квартира, 34 м², 10/10 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Лаура Хаизеевна 8 958 746-83-62

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолка: 2.6 м
Общая площадь: 34 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 9 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 18 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 10 из 10	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б
р-н Привольный

Жилой комплекс "Радужный-2!"
Радужный-2! — это кирпичный дом, квартиры с современным ремонтом и парковкой

Хорошая цена — соответствует рыночной
Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

3 897 600 руб. — 4 222 400 руб.

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

1-к. квартира, 37,5 м², 1/2 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 37,5 м², 1/2 эт. 3 950 000

Айгуль 8 990 080-73-14

Написать сообщение

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 37,5 м²

Площадь кухни: 9,1 м²

Жилая площадь: 20,4 м²

Этаж: 1 из 2

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический

Способ оплаты: альтернативная

Вид сделки: возможна ипотека

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

3 945 600

Хорошая

4 274 400

Высокая

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167
р-н Приволжский

Скрыть карту

Золото 585°

5 790 руб.

UNOMAG.RU

Фотографии государственные номера Микродизайн, 880

Фотографии номера Микродизайн

1-к. квартира, 35,2 м², 7/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 35,2 м², 7/9 эт. 4 700 000

Марат 8 843 290-16-89

Написать сообщение

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 35,2 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жилая площадь: 15 м²

Этаж: 7 из 9

Далее или пешком: балкон

Санузел: раздельный

Она: во двор

Ремонт: косметический

Способ оплаты: альтернативная

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 6к1
р-н Приволжский

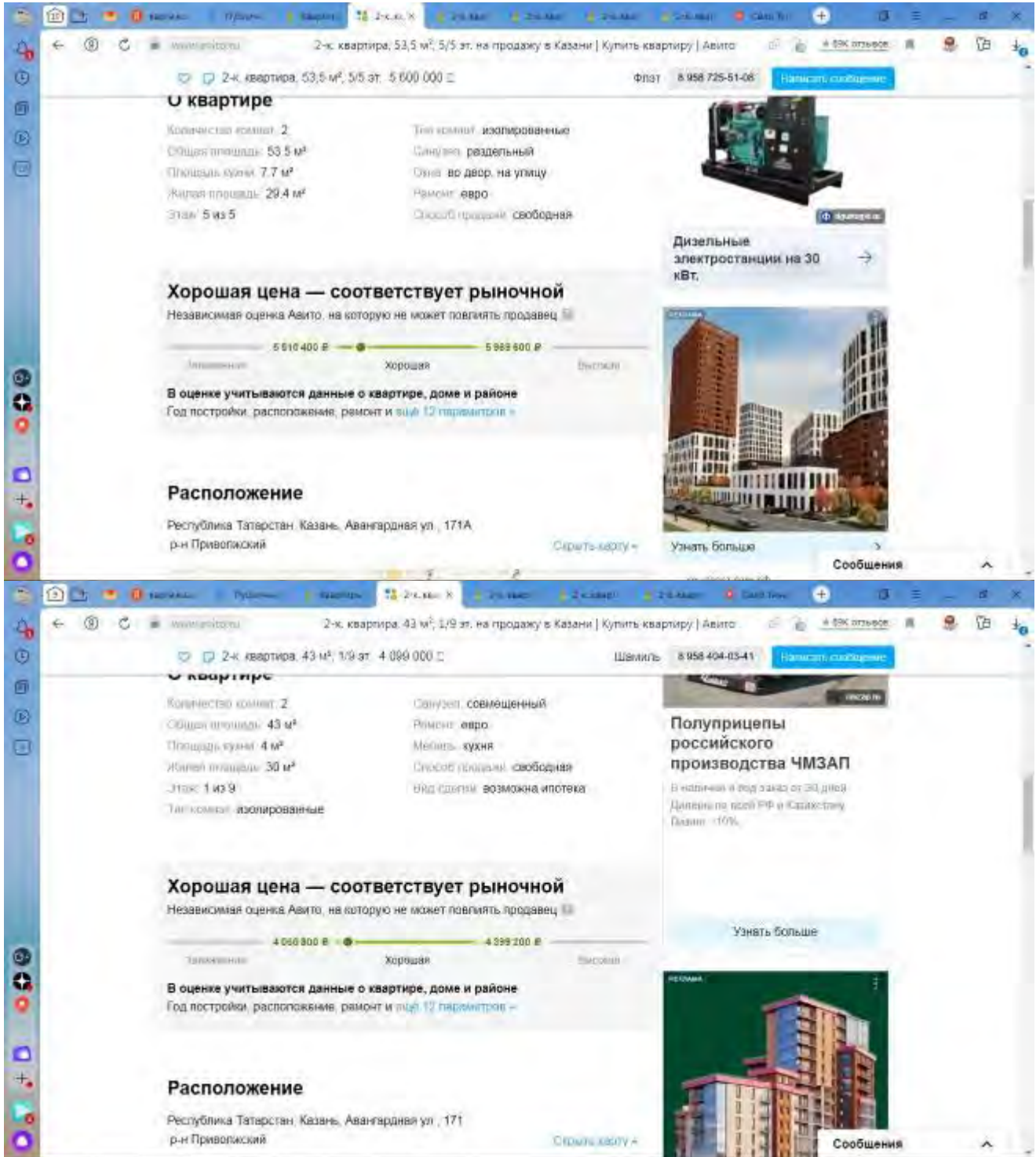
Скрыть карту

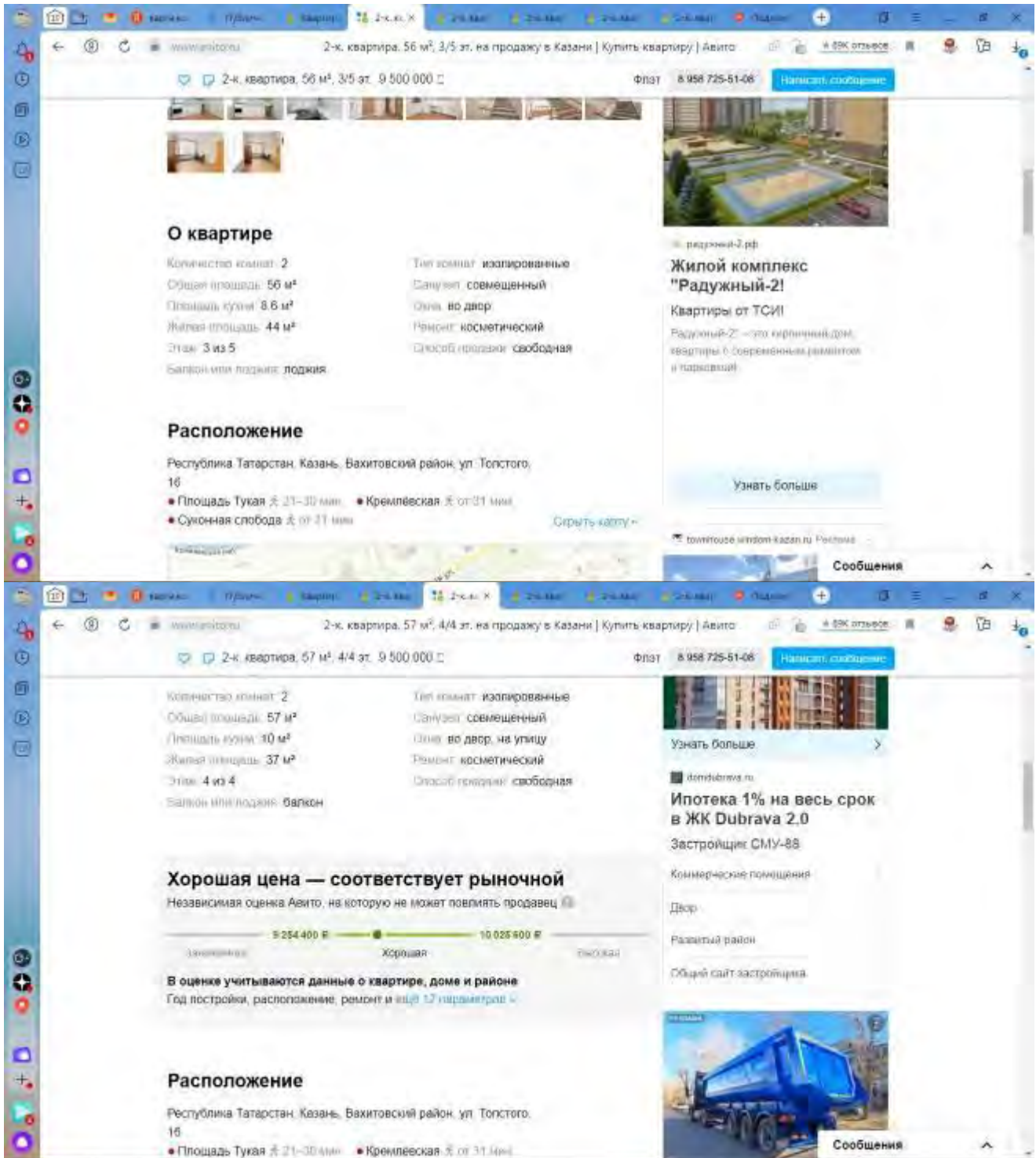
Дебетовая бизнес-карта

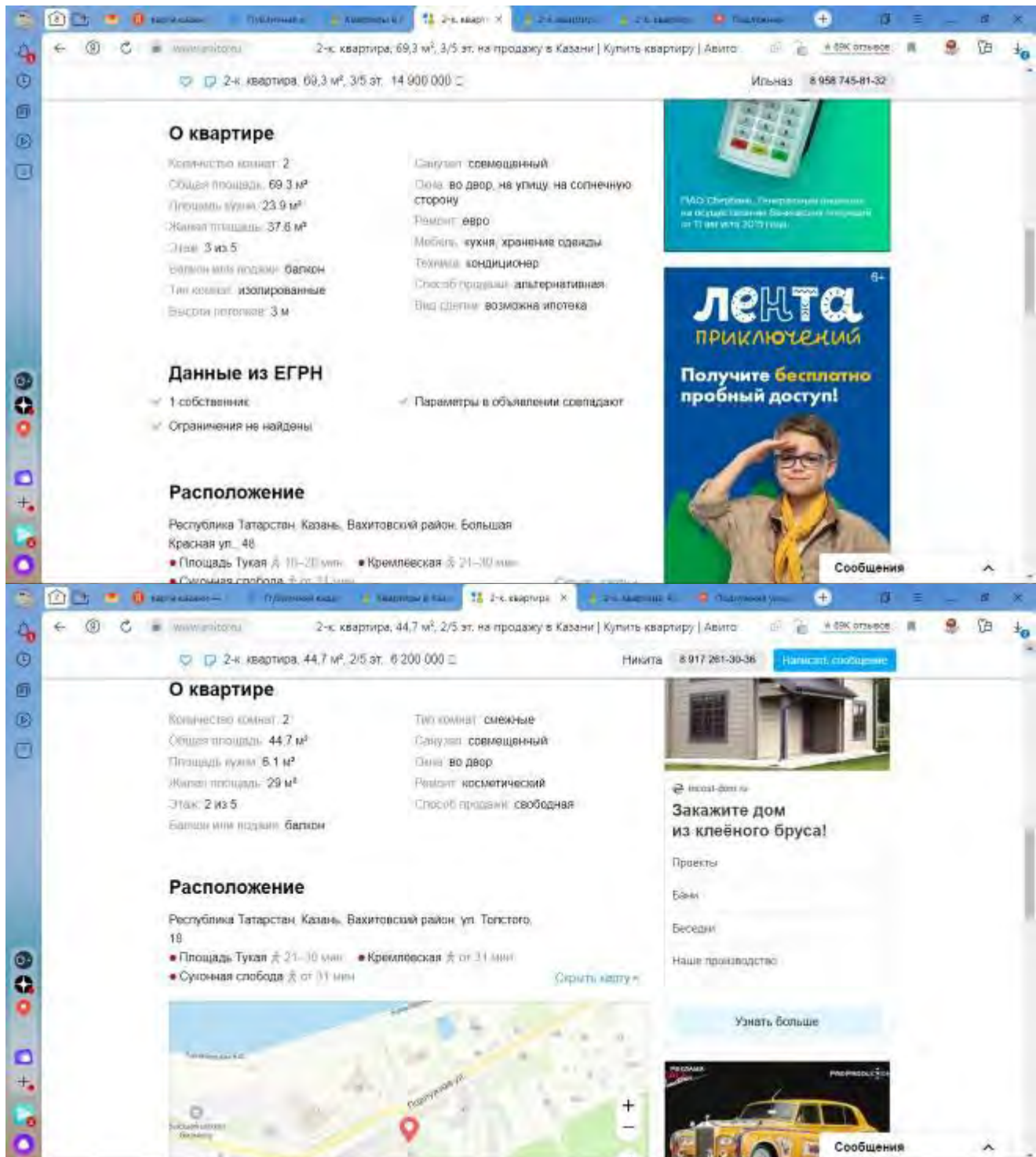
Кешбэк за любые покупки

Сбербанк

ПАО Сбербанк. Генеральный на осуществление операций от 11 мая 2019 года







2-к. квартира, 41,3 м², 3/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 41,3 м², 3/5 эт. 8 000 000 ₽

Булат 8 917 231-15-10

[Написать сообщение](#)

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 41,3 м²
Площадь кухни: 4,8 м²
Этаж: 3 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Санузел: совмещенный

План: на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: дизайнерский
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Театральная ул., 13

- Площадь Тукал 5-10-20 мин
- Кремлевская 5-15-20 мин
- Суконная слобода 5-от 31 мин

[Скрыть карту](#)

Дебетовая карта

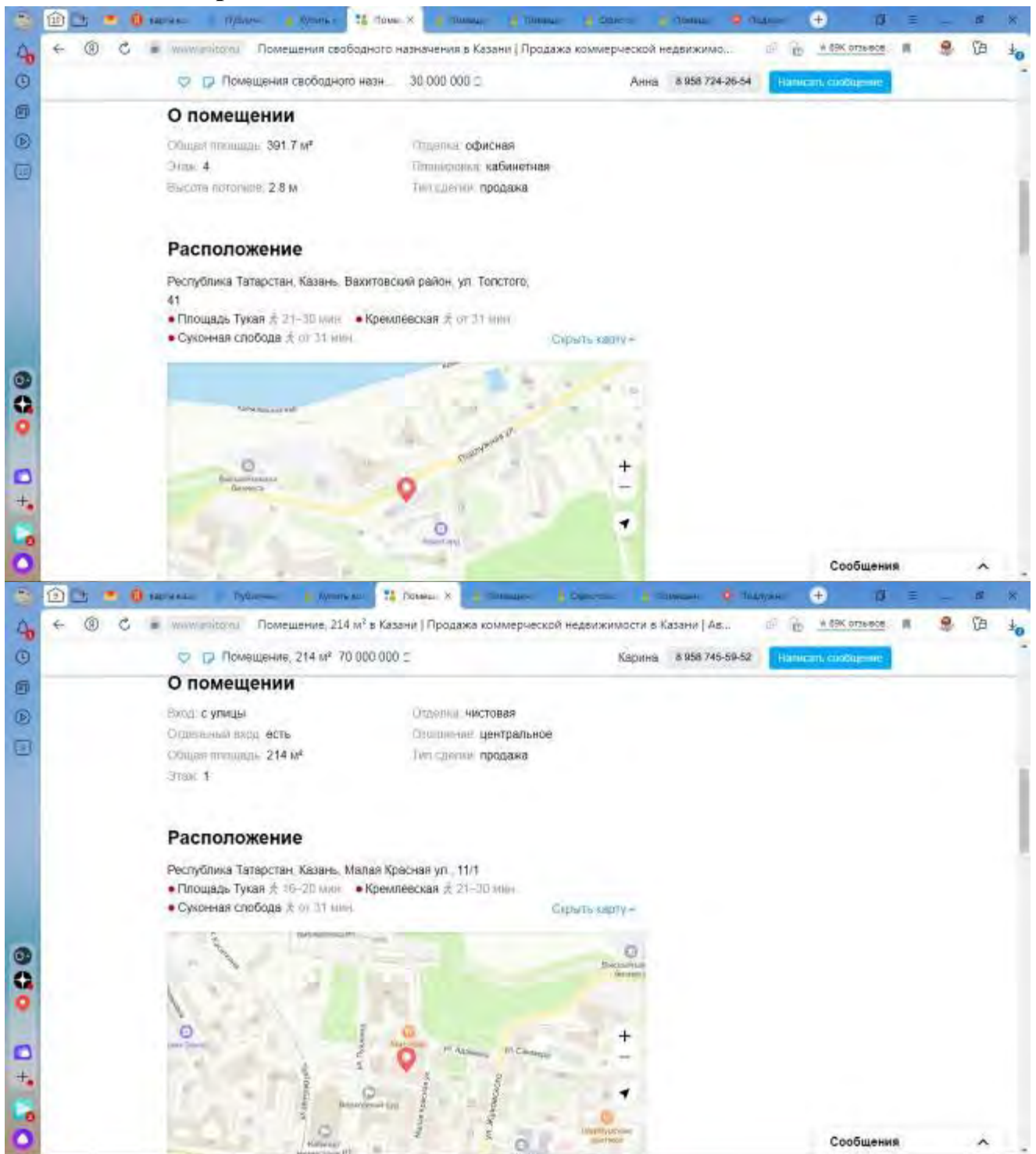
НАША НАДЕЖНОСТЬ

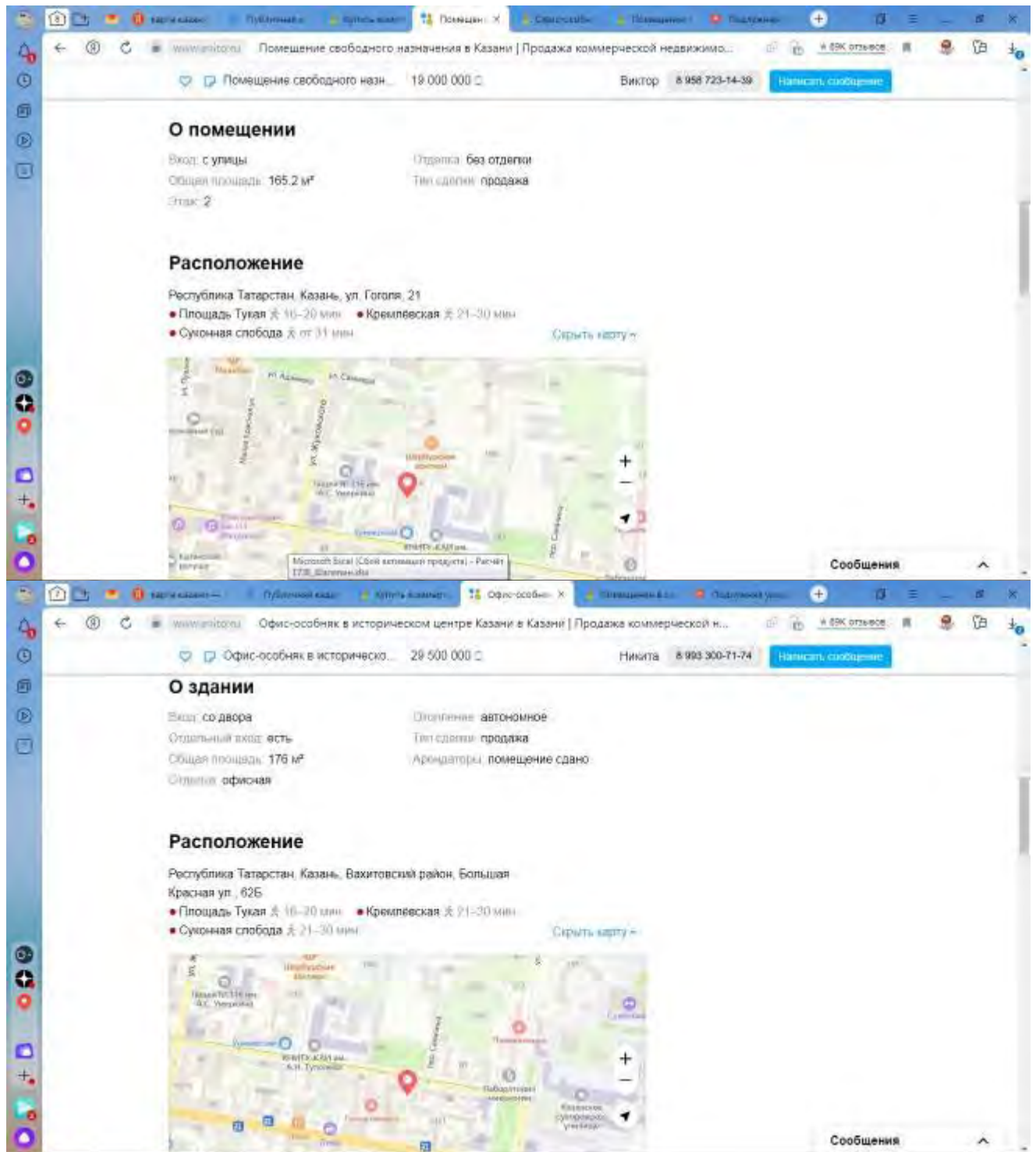
0+

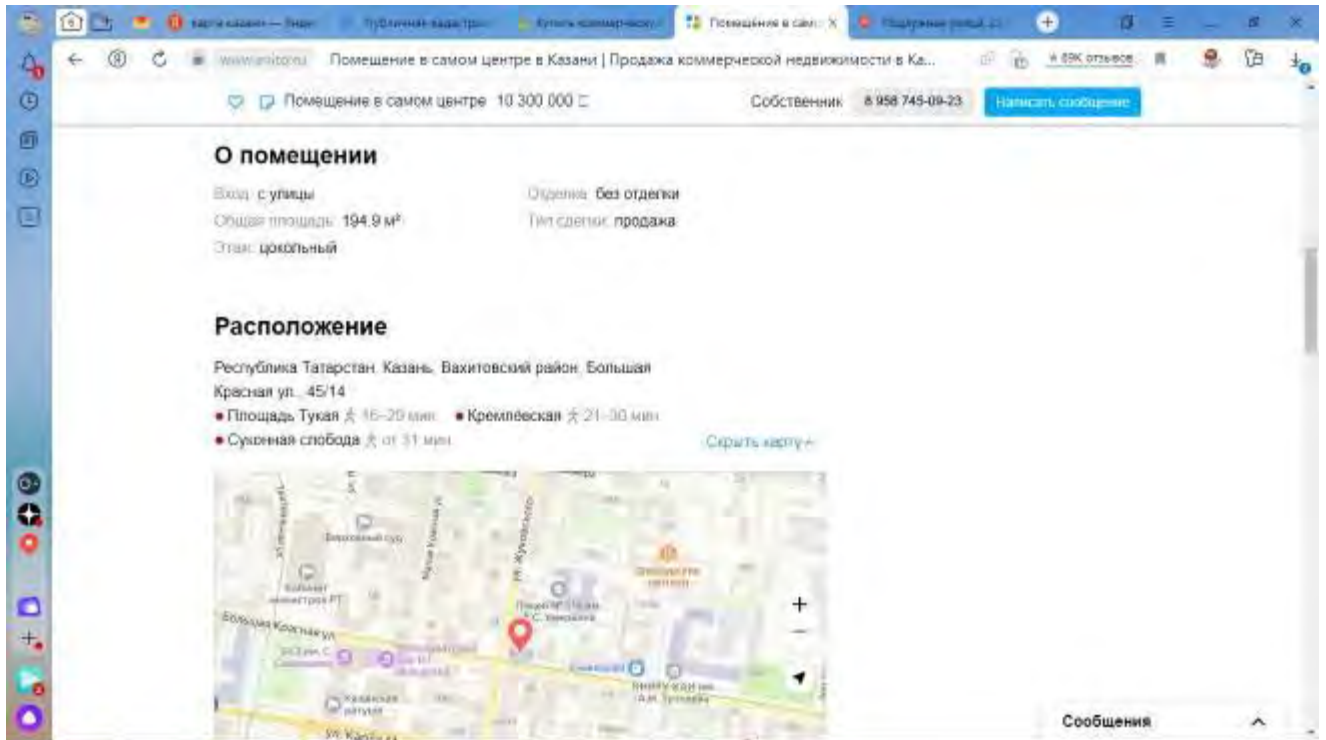
Перейти на сайт

Сообщения

Объявления о продаже аналогов нежилой недвижимости









ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@sdoso.ru
web: www.sdoso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Карасёва Дениса Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Карасёв Денис Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 04.07.2019 г. за регистрационным № 1115
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005535-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 016195-3 от
21.12.2018 по направлению «Оценка бизнеса»
(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 «05» июля 2019г.

Дата составления выписки «05» июля 2019г.

Генеральный директор
ПП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 770286797 КПП 770601001



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СПИФОН», Москва 125211, ф. 12 к 404



«29» марта 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/500014/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500014/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** АО «Аналитика Право Сервис»
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ИНН: 1653017770, КПП: 165501001
2. **СТРАХОВЩИК:** АО «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «31» марта 2022 г. по 24:00 часов «30» марта 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен и результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

 (Брюханова Р.Ф.)

путь: Казань, ул. Ибрагимова, д. 55, 5/р. 5 тел./факс: (843) 768 11 550 e-mail: info@alfast.ru



г. Казань, Россия

«27» мая 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500017/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500017/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Карасёв Денис Александрович
420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700563606

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» мая 2022 г. по 24:00 часов «27» мая 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамедиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность №4971/22N от 16.05.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Насыбуллова Лиана Ирекевна
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб.159 электронная почта: NasybullovaLI@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.6

8 800 833 0 899, alfastrah.ru