

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва,
к/с 30101810845250000999, БИК 044525999
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Шаляпин» 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	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, зу110, 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 «Шаляпин», 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	
	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>
Допущения и ограничения	
<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. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 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. 4. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 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. 6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или свидетельствований иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 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, <i>нужное подчеркнуть.</i>	Рыночная, <u>Справедливая</u> , Инвестиционная, Ликвидационная, Кадастровая.
Предполагаемое использование результата оценки	Для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
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 ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
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://statrielt.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 стагфляция, 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 объёме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объёма, 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-vedvizhimost-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%.

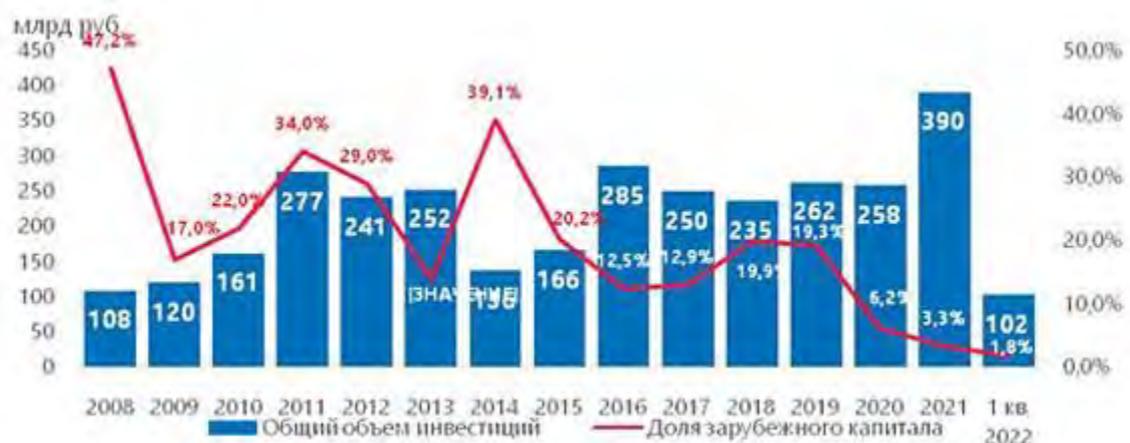
В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заёмного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объёмов инвестиций в 2022 году.



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» 2018 года. 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.

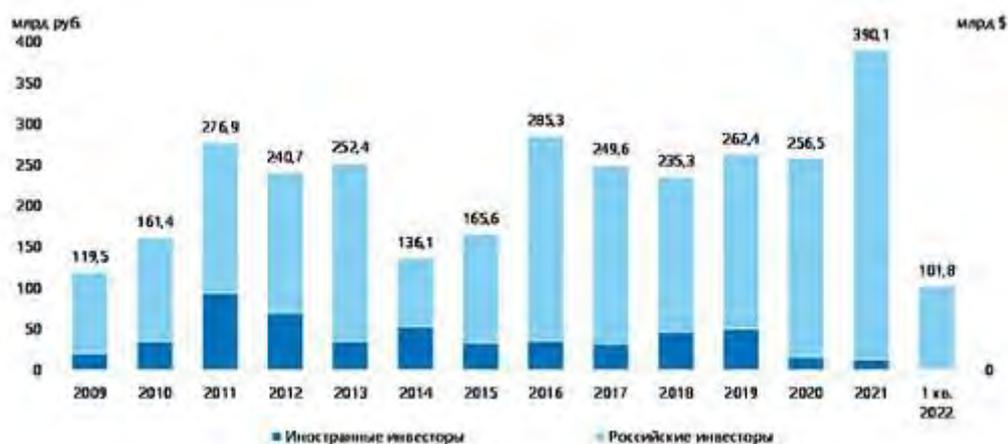


Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлось не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент.

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, вероятнее всего, возрастет».



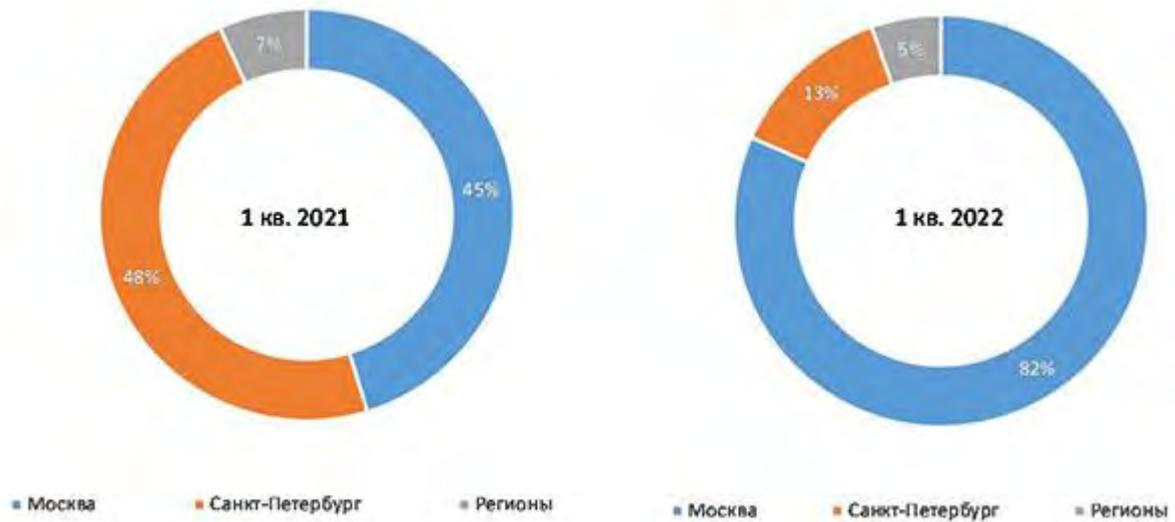
По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объёмы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объем инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам 1-го квартала 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 большая 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:

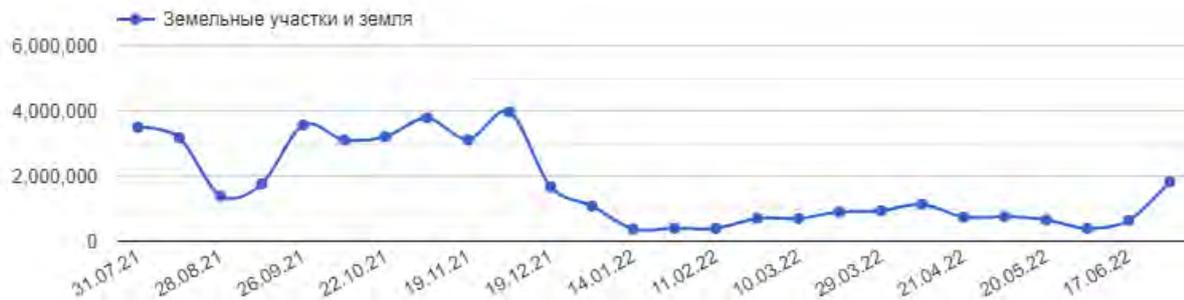


Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

30 июня 2022	1826183.5	+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	696027	-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%
08 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.

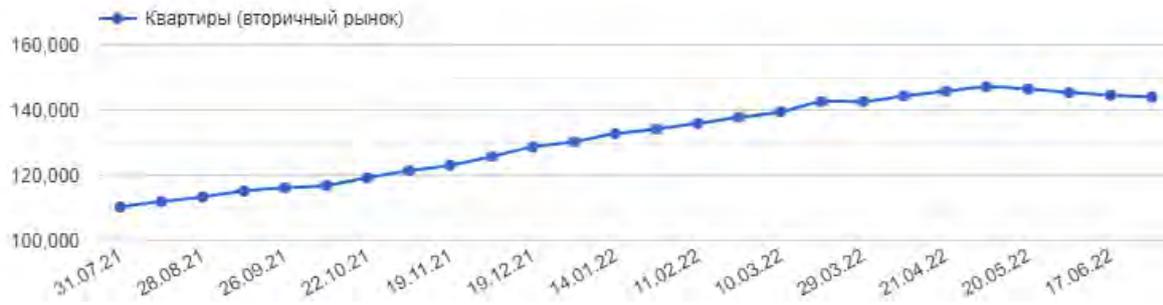


Таблица изменения цен на жилую недвижимость за 9 месяцев.

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	135891.79	+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.

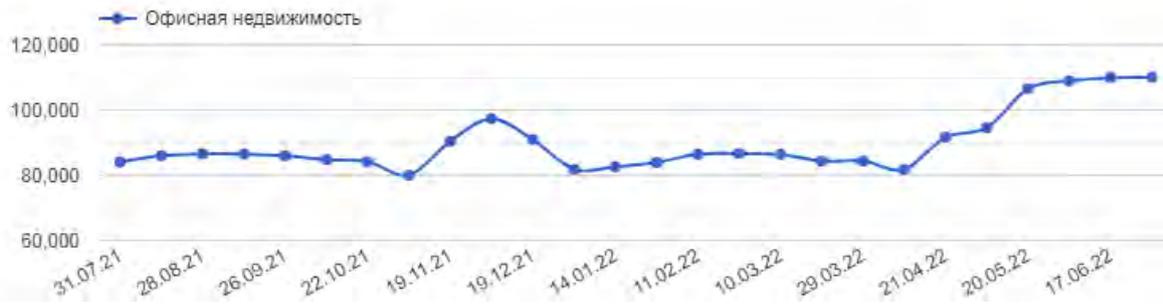


Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев.

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	-0.08%	145888.8	-0%	10904
06 мая 2022	28939.4	-2.76%	128471.7	+0.77%	145888.8	-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%	10693
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%	10900
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%	10582
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 осуществляется 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! Продается 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

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 земельными участками 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	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Купив участок в данной локации, вы непременно останетесь только в выигрыше! БОНУС: проект 2х этажного магазина. ВАЖНО:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Номер объекта: #2/538556/15786</p>	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	<p>Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. - Дилера</p> <p>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</p>	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/kvartira/1-1010et_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 отдельный. -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/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/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. 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/kvartira/352m_79et_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 застекленная 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><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 1994 года постройки.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Квартира просторная, светлая.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Планировка: — общая площадь – 52,1 кв.м; — кухня 8 кв.м; — 2 жилые комнаты; — большая прихожая с гардеробной;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/><input 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"/><input 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"/><input type="checkbox"/> Тихий двор с современной детской площадкой.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Помощь в получении ипотеки любой сложности!</p> <p><input checked="" type="checkbox"/><input 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! Приглашаем Вас на просмотр!</p>	61,0	91 639,3	5 590 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/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: 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: - Квартира с неновым 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» ДОМ: 1991 года постройки. Венгерский проект. Материал стен – кирпич. ДВОР ДОМА: Двор благоустроен – проведена полная реконструкция – новые дороги, тротуары и детская площадка. 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» - магазины «Пятерочка», «Магнит», «Эдельвейс» - Сбербанк, АкБарс банк - городская поликлиника № 2, дет.поликлиника № 11 Также в шаговой доступности остановки общественного транспорта (автобус, троллейбус, трамвай). Рядом: ул.Кулагина, ул.Глазунова, ул.Актайская, ул.Модельная, ул.Техническая. В квартире остается всё, кроме телевизора, микроволновки и стиральной машины. Без ограничений и обременений. ЗВОНИТЕ !</p>			
3	<p>https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k_kvartira_535_m_55et_23778_95643</p>	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский</p>	<p>Объект №82407 ДОМ ПОСЛЕ КАП РЕМОНТА, НОВЫЙ ДВОР Продается шикарная двухкомнатная квартира в Приволжском районе города Казани Дом 1993 года Отлично сохранился Недавно был произведен ремонт дворовой территории, установлена современная спортивная и детская площадка По программе "Мой двор" асфальтированы все подъездные пути и двор Полноценная двухкомнатная квартира с ремонтом Заезжай и живи, остается вся встроенная техника и мебель Остановки общественного транспорта за домом, до центра несколько остановок Развитая транспортная доступность, легко уехать в сторону Аэропорта (20 минут), База отдыха "Волга"(25 минут) Центр города(5 минут) Звоните, покажем в удобное для вас время</p>	53,5	104 672,9	5 600 000,0
4	<p>https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k_kvartira_43m_19et_2425181_277</p>	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171 р-н Приволжский</p>	<p>Уважаемые покупатели! Предлагаем Вашему вниманию прекрасную двухкомнатную квартиру. ВАЖНО: -дворовая территория с детской и спортивной площадками; <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> -юридически чистый и проверенный объект <input type="checkbox"/> -безопасная сделка. <input type="checkbox"/> ПРЕИМУЩЕСТВА: -документы полностью готовы, ипотека проходит! <input type="checkbox"/> -очень удобная планировка <input type="checkbox"/> -хорошее состояние квартиры <input type="checkbox"/> -заезжай и живи <input type="checkbox"/> -чистые подъезды, благоустроенный двор, порядочные соседи; -видеонаблюдение дворовой территории <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ПЛАНИРОВКА: Общая площадь: 43,3 кв м. -просторные светлые комнаты - 17/13 кв. м, кухня - 4 кв м., санузел - 5 кв.м. -пластиковые окна -стены обои -полы линолеум, керамогранит. <input type="checkbox"/> РАСПОЛОЖЕНИЕ: Место с отличной инфраструктурой. Хорошо развитая транспортная 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.</p>	43,3	94 665,1	4 099 000,0
5	<p>https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k_kvartira_455_m_25et_24885_55975</p>	<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-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-kvartira_56m_35et_2410_610330	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, сногшибающий 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 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>	56,0	169 642,9	9 500 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-kvartira_57m_44et_2505_880232	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</p>	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!!! !!!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</p>			
3	https://www.vito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_69_3m_35et_246_4994459	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 48	Уникальная 2-х комнатная квартира в центре города. В продаже появилась большая 2-к квартира на 3 этаже по улице Большая Красная д.48 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 расположена 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!	69,3	215 007,2	14 900 000,0
4	https://www.vito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_44_7m_25et_237_1196542	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 18	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.	44,7	138 702,5	6 200 000,0
5	https://www.vito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_41_3m_35et_249_1189909	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	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_s_vobodnogo_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 дает возможность покупателю эффективно реализовать свой проект.</p>			
2	https://www.avito.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.avito.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.avito.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 <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 - Площадь террасы 40 кв.м. <input type="checkbox"/> Двухуровневая планировка: - 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 Муштари, Карла Маркса, Гоголя, Толстого.</p> <p><input type="checkbox"/> Объект полностью в собственности, ограниченный 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_240_9657290	<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 , Общежит , 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 непременно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

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

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

Физически возможные варианты использования.

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 строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

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

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);

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

И₂₀₀₁₋₂₀₂₁ - 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 перемышках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемышкам, 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	<p>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.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Купив участок в данной локации, вы непременно останетесь только в выигрыше! БОНУС: проект 2х этажного магазина. ВАЖНО:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Номер объекта: #2/538556/15786</p>	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	<p>Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. - Дилера</p> <p>Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено.</p> <p>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</p>	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	<p>Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12</p>	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/zemelye_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/zemelye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2520771982	Республика Татарстан, 16К-0674	Срочно! Продается 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/zemelye_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/zemelye_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/zemelye_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/zemelye_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/zelnyye_uchastki/uchastok_135sot_izhs_2459198696	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_47sot_izhs_2461374486	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_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
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 786,67	22 442,55	24 691,01
<i>Время продажи/предложения</i>	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
<i>Условия финансирования</i>	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
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 787	22 443	24 691
<i>Площадь, кв.м.</i>	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
<i>Местоположение</i>	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
<i>Красная линия</i>	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/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.	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
<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>	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/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs.2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs.2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_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
<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>	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/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs.2520771982	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs.2484958148	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_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 отдельный. -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_61m_210et.2369200465	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	<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. <input checked="" type="checkbox"/> Квартира просторная, светлая. <input checked="" type="checkbox"/> Планировка: — общая площадь – 52,1 кв.м; — кухня 8 кв.м; — 2 жилые комнаты; — большая прихожая с гардеробной; <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 . <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку! <input checked="" type="checkbox"/> Тихий двор с современной детской площадкой. <input checked="" type="checkbox"/> Помощь в получении ипотеки любой сложности! <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"/> <input type="checkbox"/> Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки! Приглашаем Вас на просмотр!	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	Продаётся 2-комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома венгерского проекта. ПЛОЩАДИ И ПЛАНИРОВКА: 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: - 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. ДВОР ДОМА: Двор благоустроен – проведена полная реконструкция – новые дороги, тротуары и детская площадка. РАЙОН: Инфраструктура района развита. В шаговой доступности: - школы: №114 и №48, - дет.сады: №17 «Карамелька», №23 «Энже» и Детский сад №35 - Центр детского творчества «Олимп» - магазины «Пятерочка», «Магнит», «Эдельвейс» - Сбербанк, АкБарс банк - городская поликлиника № 2, дет.поликлиника № 11 Также в шаговой доступности остановки общественного транспорта (автобус, троллейбус, трамвай). Рядом: ул.Кулагина, ул.Глазунова, ул.Актайская, ул.Модельная, ул.Техническая. В квартире остается всё, кроме телевизора, микроволновки и стиральной машины. Без ограничений и обременений. ЗВОНИТЕ !</p>			
3	<p>https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_535m_55et_2377895643</p>	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский</p>	<p>Объект №82407 ДОМ ПОСЛЕ КАП РЕМОНТА, НОВЫЙ ДВОР Продается шикарная двухкомнатная квартира в Приволжском районе города Казани Дом 1993 года Отлично сохранился Недавно был произведен ремонт дворовой территории, установлена современная спортивная и детская площадка По программе "Мой двор" асфальтированы все подъездные пути и двор Полноценная двухкомнатная квартира с ремонтом Заезжай и живи, остается вся встроенная техника и мебель Остановки общественного транспорта за домом, до центра несколько остановок Развитая транспортная доступность, легко уехать в сторону Аэропорта (20 минут), База отдыха "Волга"(25 минут) Центр города(5 минут) Звоните, покажем в удобное для вас время</p>	53,5	104 672,9	5 600 000,0
4	<p>https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_43m_19et_2425181277</p>	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171 р-н Приволжский</p>	<p>Уважаемые покупатели! Предлагаем Вашему вниманию прекрасную двухкомнатную квартиру. ВАЖНО: -дворовая территория с детской и спортивной площадками; <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> -юридически чистый и проверенный объект <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> -безопасная сделка. <input type="checkbox"/> ПРЕИМУЩЕСТВА: -документы полностью готовы,ипотека проходит! <input type="checkbox"/> -очень удобная планировка <input checked="" type="checkbox"/> -хорошее состояние квартиры <input type="checkbox"/>; -заезжай и живи <input type="checkbox"/>; -чистые подъезды, благоустроенный двор, порядочные соседи; -видеонаблюдение дворовой территории <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ПЛАНИРОВКА: Общая площадь: 43,3 кв м. -просторные светлые комнаты - 17/13 кв. м, кухня - 4 кв м., санузел - 5 кв.м. -пластиковые окна -стены обои -полы линолеум, керамогранит. <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 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>	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.t_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 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	57,0	166 666,7	9 500 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_693m_35e.t_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 подойдет 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_25e.t_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_35e.t.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 (So соответственно) и объектом-аналогом (Sa) определяется с помощью коэффициентов таблицы.

$$K_{\text{массшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

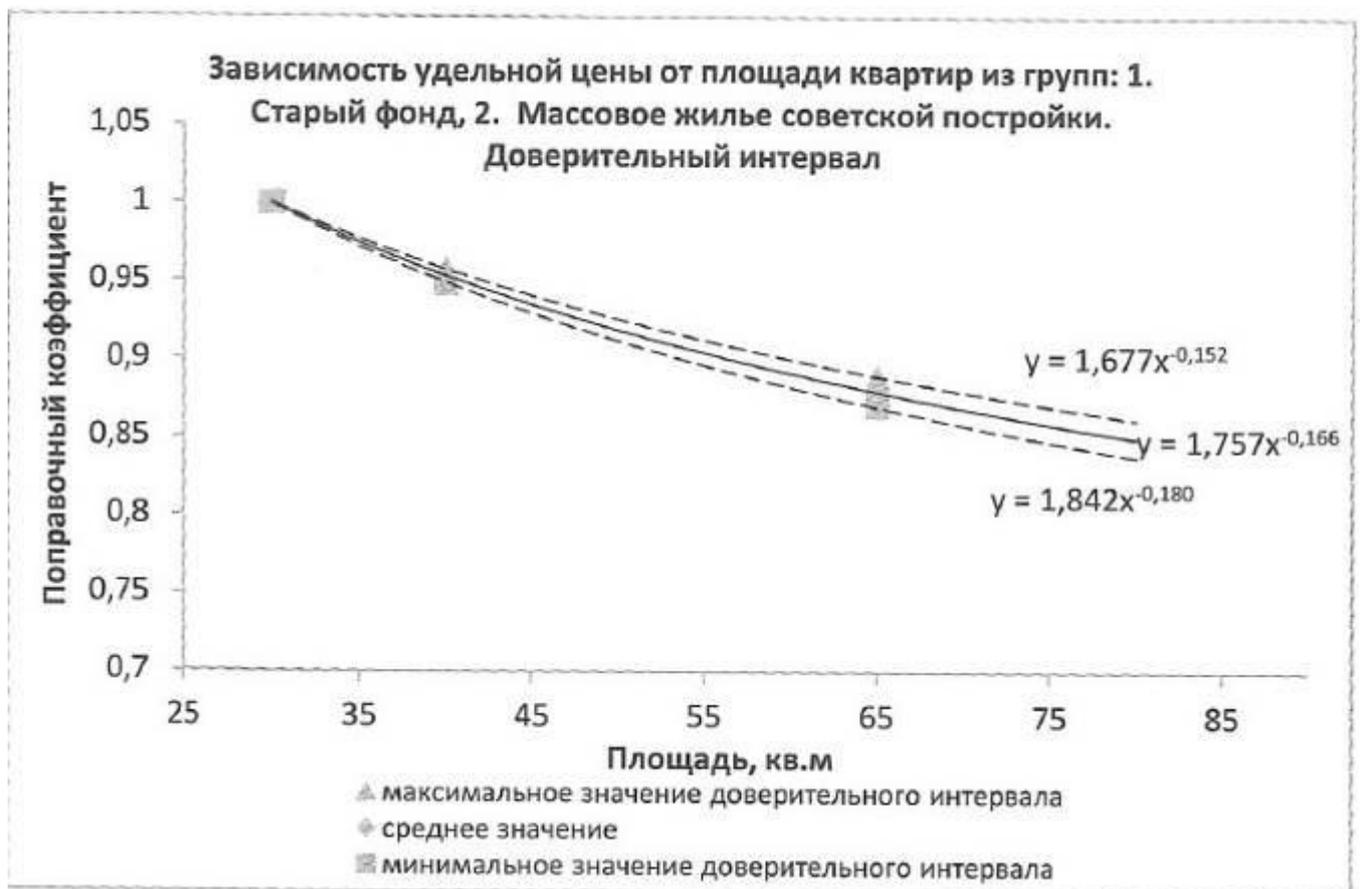
где:

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

S_{ОА} – 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

<i>Этаж расположения квартиры</i>	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_2369200_465	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_558m_55et_2474_384287	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
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		86 507,54	93 046,59	98 811,21
<i>Площадь, кв.м.</i>	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
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 495	93 787	98 903
<i>Этаж расположения квартиры</i>	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_2369200_465	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_558m_55et_2474_384287	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., 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
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		86 507,54	93 046,59	98 811,21
<i>Площадь, кв.м.</i>	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
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 088	94 416	107 532
<i>Этаж расположения квартиры</i>	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, 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
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		160 142,86	182 857,14	202 966,81
<i>Площадь, кв.м.</i>	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
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		150 534	160 914	202 967
<i>Этаж расположения квартиры</i>	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, 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
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		160 142,86	182 857,14	202 966,81
<i>Площадь, кв.м.</i>	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
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	148 114	186 729
<i>Этаж расположения квартиры</i>	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._25058_80232	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_693m_35et._2464_994459
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
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		160 142,86	182 857,14	202 966,81
<i>Площадь, кв.м.</i>	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
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		139 324	148 114	186 729
<i>Этаж расположения квартиры</i>	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_nedvizh/ymost/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> <p>- офисные помещения, апартаменты, хостел, медицинский центр (клиника), фитнес зал, объекты коммунально-бытового и социального обслуживания, размещения объектов делового управления.</p> <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

			<p>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.</p>			
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_214_m861479852	<p>Республика Татарстан, Казань, Малая Красная ул., 11/1</p>	<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. 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</p>	214,0	327 102,8	70 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775977	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21</p>	<p>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.</p>	165,2	115 012,1	19 000 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-osobnyak_v_istoricheskom_tsentre_kazani_2475991015	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 62Б</p>	<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: - 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</p>	176,0	167 613,6	29 500 000,0

			<ul style="list-style-type: none"> - Площадь террасы 40 кв.м. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Двухуровневая планировка: - Большие панорамные окна - 2 санузла - Переговорная комната - Собственная кухня - Кабинет руководителя - Open space <p>Рядом улицы Муштари, Карла Маркса, Гоголя, Толстого.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Объект полностью в собственности, ограничений и обременений нет. Чистая сделка без посредников напрямую от собственника. <input type="checkbox"/> Показы по записи 			
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. В хорошем состоянии. Высота потолка – 2.6-3 м. Помещение имеет отдельный вход. Электрическая мощность — 60 кВт. Располагается на первой линии от дороги. Возле объекта имеется муниципальная парковка. Общее количество машиномест – 15 шт. 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 недвижимость 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	0,18
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,09	0,05	0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Местоположение:

Корректировка не проводилась в связи с местоположением в одном микрорайоне

Поправка на уровень отделки:

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

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Корректировка на тип площади:

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,82	0,98
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,95
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,89	0,83	0,95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,83	0,96

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

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

q – количество корректировок;

p – количество аналогов.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_2412056869	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-osobnyak_v_istoricheskom_tsentre_kazani_2475991015	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_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	требует 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)

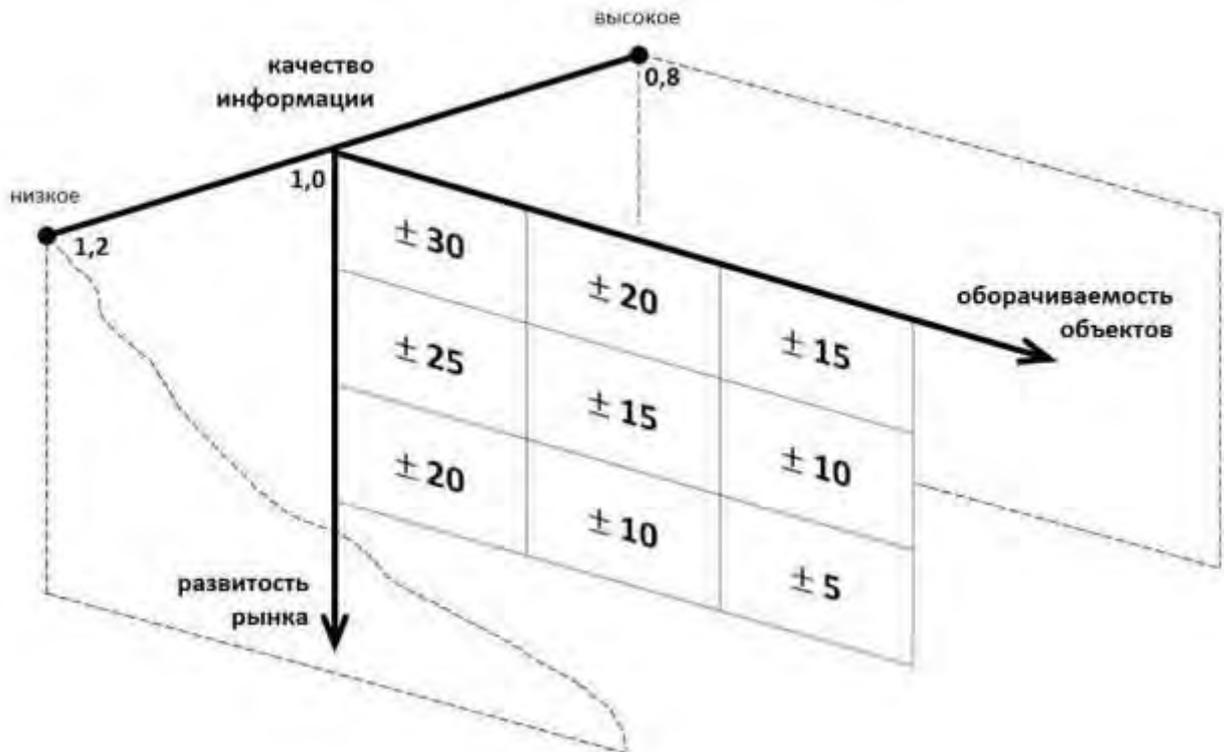
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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:

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

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

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



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

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

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

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

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб (+15%)	Нижняя граница интервала стоимости, руб. (-15%)
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	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

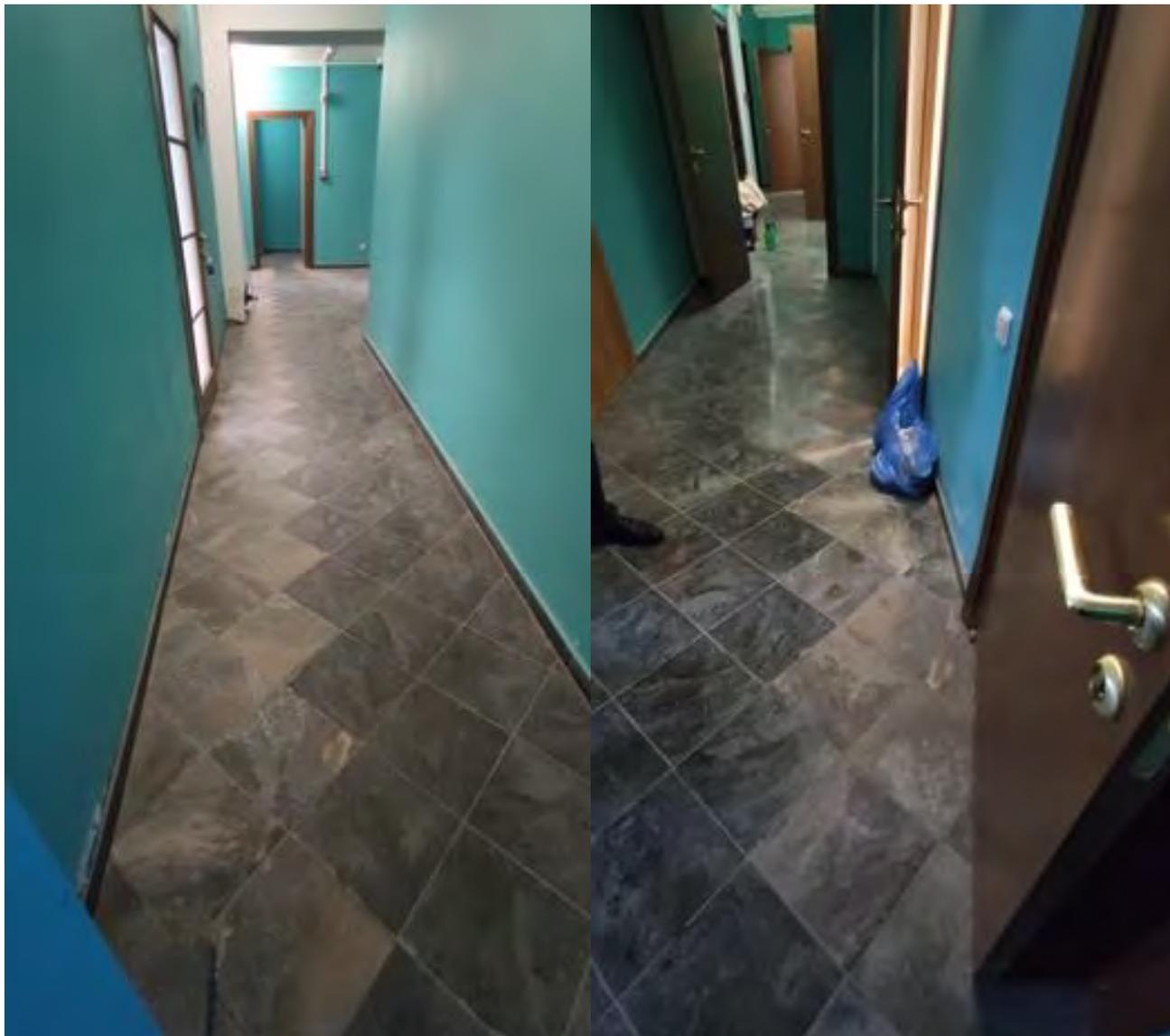
кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1			
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	84 607 000	97 298 050	73 571 304
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**























Документы

Федеральное бюро государственной кадастровой оценки земель и объектов недвижимости
посредством оценки кадастровой стоимости

Выписки 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 от 05.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Итого земельных участков	
Лист № 1 раздела 1	Всего земельных участков 1-2	Всего земельных участков 3	Итого земельных участков 3
06:05:0022:001:0022-6811849-5			
Кадастровый номер:	16:15:170301:165		
Номер кадастрового квартала:	16:15:170301		
Дата привнесения кадастрового номера:	26.11.2010		
Ранее присвоенный государственной учетной емср:	Инвентарный номер 3-419-22-10-2010 Верхнеуфалевский участок управления по кадастровой оценке объектов структурных подразделений ФГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0176-26-11-2010 Флигель ФГ БУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180800:007-0063; Условный номер 16-16-11-001:2008-556; Инвентарный номер 3-419		
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуфалевский муниципальный район, Шалагановское сельское поселение, с/поселенческое товарищество "Красный Поляк", №18		
Площадь, м2:	19,3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Гостевой дом №7		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Под, этаж в эксплуатационном плане, обозначенный в проекте:	2/0/5		
Год завершения строительства:	2005		
Кадастровая стоимость, руб.:	88084,24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:10		
Кадастровые номера помещений, машинно-механических и зданий для сооружения:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, вале угнетение"		
Общая оценка:	Сведения для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест не введены, необходимо для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест не введены (полице статус) отсутствуют		

КОПИЯ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС БТИ



Лист 2

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов задания: 5
06.05.2022г. № КУВИН-001/2022-08118495			
Кадатровый номер: 16:15:170301: 65			
Получатель задания:			
Ксрилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Валентерского общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя. Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. Закрытая публичная инвестиционная фондом недвижимости "Шалыпин", ОГРН 7716580524			

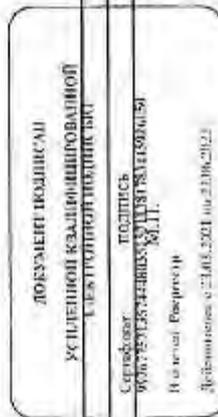
ВАЛЕНТЕРСКИЙ ЦЕНТР ФИС. ЕРПН

ПРИВАТНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД ЕРПН
г. БАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКОГО 33



УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА

НАТУШИЛОВА А.Р. Д
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:00



СЕРТФИКАТ ПОДПИСИ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Ирина Ксрилова

Действителен с 27.03.2021 по 23.06.2022

Лист 2 Лист 1

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

Здание	
Инд. объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов 2
Всего листов выписки 5	
06.05.2022г. № КУЗР/4-001/2022-08/18495	
Квартальный номер: 1615/170401/165	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда «Недвижимость «Шалапин» под управлением ООО «Управляющая компания «Энерджи Капитал У», владельцы которых устанавливаются на основании данных сведений владения инвестиционными паевыми частями в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и владельцы инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и права государственной регистрации права:	2.	Общая доля собственности 16-16-17/008/2012-542 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого согласия третьих лиц, органов:	4.	данные отсутствуют
5	Ограничения прав в обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление:
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-542
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энерджи Капитал У», ИНН 770538529, ОГРН - 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления паевым инвестиционным фондом «Недвижимость-И «Шалапин», № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и с договоре управления залогом, если такой договор заключен:		данные отсутствуют
	сведения об управлении ипотекой:		данные отсутствуют

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС



ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ
УСЛОВИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС

Сведения: Полное наименование
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС

Лист 4

Запись		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:	заявлено отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности и государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные 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, сделок и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствуют	

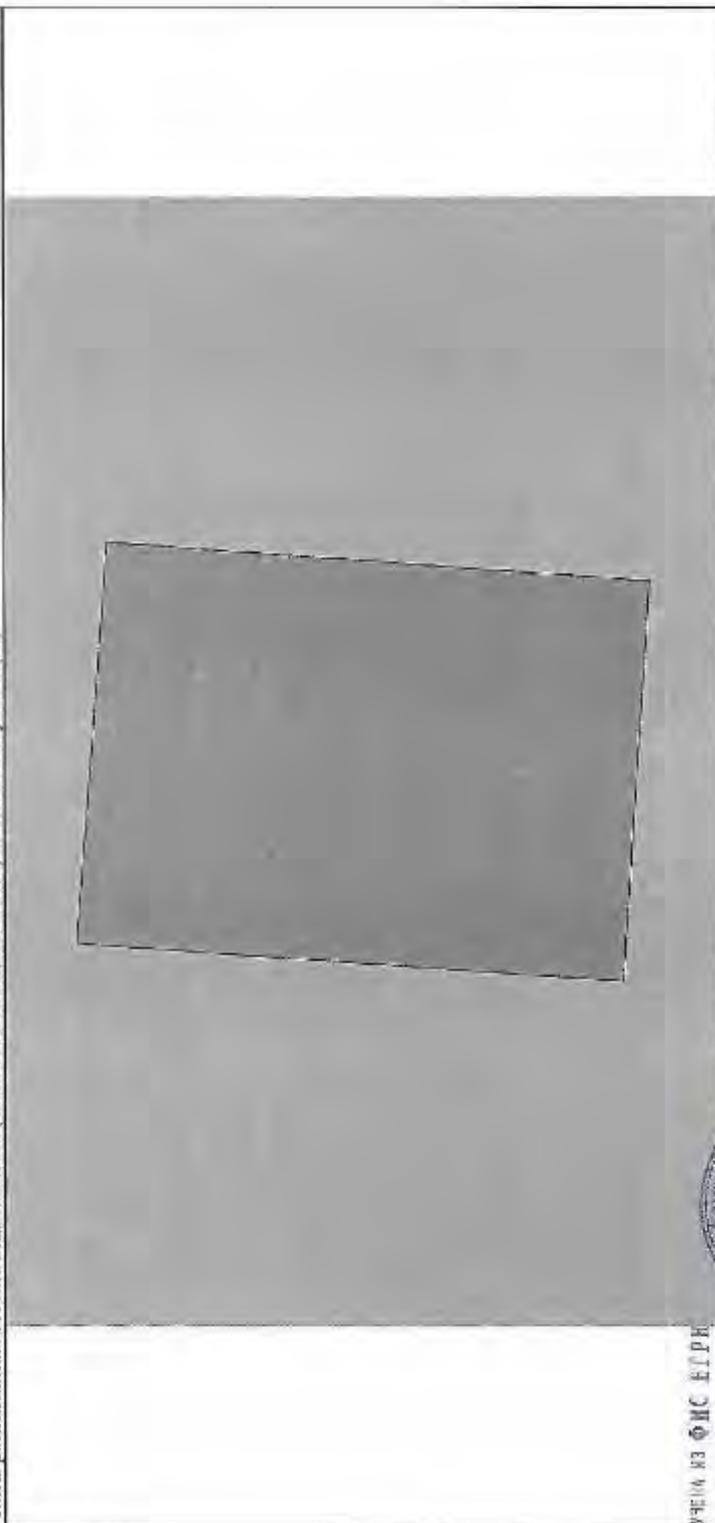
ВЫПОЛН ПОДПИСАНО ФНС ЕУРН
 ПРАВОЛ ЗАК. СУДЕМ ГБУ МФД АРП
 Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ 7/28
 ИСПОЛНИТЕЛЬ: СОТРУДНИК
 ВАХМАТОВА А. Р. А
 11.05.2022г. ВРЕМЯ 15:45МН

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 УСТАНОВИТЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНО-КАДАСТРОВЫЙ
 ЭЛЕКТРОННЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БЮРО
 Служба: ПОДРАЗД.
 997875713574/0404545/ЦМФ/СЗ/15/02/050
 Исполн: Роговцев
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

Раздел 4 Лист 5

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №: 1 раздела 4	Земельный участок №: 1	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУ/31-001/2022-68110495		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 16:15:170301:165		
Схема расположена на объекте недвижимости (части объекта недвижимости) по земельным участкам:		



ВАШКА ОЗУЧЕНА ИЗ ФИС ЕПРИ
 ПРИЛОЖЕНИЕ №166 МОН
 г. КОЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРСКАЯ, 24
 ПОЛНОМОЧЕННАЯ СОТРУДНИЦА
 НАГУМАНОВА А. Р.
 № 05 20 2022 ВРЕМЯ: 11:41 МП



Федеральное бюро технической регламентации
 Уполномоченный сотрудник
 М.П.
 Нагуманова А.Р.
 06.05.2022г. 11:41:04
 Дата: 06.05.2022 11:41:04

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись: [подпись] дата: [дата]

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 из 1

Значение	
Дант. № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-68083695	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	16:15:170301174

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Министерский номер 3-410 22.10.2010 Верхнеуфленский участок Управления и координация деятельности структурных подразделений РГУП БГА; Кадастровый номер 16:15:0000000183 08.12.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180260 0007-0067; Учетный номер 16-16-11/001/2028-561; Идентификационный номер 3-410 Республика Татарстан, Верхнеуфленский муниципальный район, Штангаевское сельское поселение; кадастровое товарищество "Красный Восток", №15
Площадь, м2:	19,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дачно-садоводная
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 заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест (на плане этажа), отсутствуют



Выписка получена из ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФУ
г. Казань ул. Петербургская, 10
Уполномоченный СПР ГБУ МФУ
Ватуманов А.Р.
04.05.2022 Ватуманов А.Р.



15 МАЯ 2022

Лист 2	
Данные	
Или объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
06.05.2023г. № КУВН-001/2022-65083635	
Квартальный номер: 16.15.170301.174	
Получитель выписки:	
Карина Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Договор Венчурного облигационного займа участником ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. Застрахователем является фондированная структура "Шалипин", 7716580524	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
987678757587444803515710361783445926053

Подписан: Вышел из подписи

М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПУСК ДОКУМЕНТА ИЗ ФТИС БТРА
ПРИКОЛОННОМУ ОТДЕЛУ ГБУ ФТИ
Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТРОВУДСКАЯ,
УПРАВЛЕНИЕ ПО ОБЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ
НАГМАНОВА А.Р. [подпись]
-11-05-2022 ВРЕМЯ: 15:08:00

Лист 4

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Виды земель раздела 2: 7	Виды земель раздела 4	Виды земель раздела 5
06.05.2022г. № КУВИ 001/2022-48083695			
Кадастровый номер:		16:15:70501:174	
6	Заселенные в суддебном 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
0	Правапривлечения и сведения о наличии достигнутого, по ие раскрасительных заключений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ НЕИЗМЕН
 УСПЕШНОЙ ПЛА ПРОВЕРКА
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПЕРИОДИЧНОСТИ
 СЕРТИФИКАТ
 02062571345448083695157113612344593660
 ПОДПИСА
 ВЗАИМНОМ
 М П
 Документ от 23.03.2023 08:25:46:2023



СЛУЖБА ПОЛУЧЕНИЯ ИЗ ФТС ЕСТР
 ИРЯВОУСТАНОВИТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
 С. КАЗАНЬ УЛ. ДЕТЕРБЕРГСКАЯ, 10
 У ПОДПИСАТЕЛЕМ ВОТРУЖЕНА
 ПОУЧАЮЩА А. Р.
 «11.03.2022 ВРМР/15.00/МН»

Раздел 4 Лист 5

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

Наименование	
Лист № 1 из листа 4	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ/001/2022-66083695	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	1615/17030/1/74

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



ВЫПИСЬ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕСТН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
 г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 10
 УДОЛОВОЧЕНА СОТРУДНИК
 ВАГУМАНОВА А.Р. 9
 11.05.2022 ВРЕМЯ 13:00



Условные обозначения:

Содержание выписки из Единого государственного реестра недвижимости	ПОДПИСЬ
Содержание выписки из Единого государственного реестра недвижимости	М.П.
Содержание выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Инициалы, Фамилия
Содержание выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Инициалы, Фамилия
Содержание выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Инициалы, Фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Федеральное агентство технических регуляторных услуг

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 информации Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Восто-разделов 1	Восто-разделов 1	Восто-листов выписки 1
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-69056943		16.15.170301.175	
Кадастровый номер:			
Земельный участок:			
Дата образования кадастрового номера: 16.05.2020			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 22.12.2010			
Идентификационный номер земельного участка: Управление в государственном кадастре недвижимости			
структурных подразделений РУП БТИ: Кадастровый номер 18.15.000/00.0145.22.12.2010 Филиал ФГБУ "ФКП Росреестр" по ИТ: Идентификационный номер 3-408			
Местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Пелитовское сельское поселение, сельсоветское товарищество "Красный Восток", №16			
Площадь, м2: 256,3			
Назначение: Земельное			
Назначение: Дом №1			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства: 2005			
Год завершения строительства: 2005			
Кадастровая стоимость, руб.: 4934783,97			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах кадастровых участков объект недвижимости: 16.15.181301.106			
Кадастровые номера помещений, расположенных в пределах земельного участка:			
Иные разрешенного использования:			
Статус здания об объекте недвижимости: данные отсутствуют			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Информация о документах: данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - План расположения помещений, местонахождения, данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости: данные отсутствуют			
Карта/планы: Архив. Наименование: действующий(ая), на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управление компаний "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление Компаний "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалины", 7716380534			
Информация о документах		Информация о документах	
Удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости		Информация о документах	
Информация о документах		Информация о документах	
Информация о документах		Информация о документах	



ИНСТРУКЦИЯ
 ОТДЕЛ ГБУ ДОСРМ
 ШАЛЯПИНСКИЙ РАЙОН
 Т. КАРАМЕ
 05.05.2022

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № - раздела 2	Всего листов раздела 2 - 3
Итого листов выписки: 4	
66.05.2022г. № КУИИ-001/2022-63036843	
Катастровый номер: 16.15.3/0501/175	

1) Правообладатель (юридическое лицо):	1.1	Выданы инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалин" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи-Капитал", далее - управляющая компания, на основании данных сведений выданы инвестиционные паи в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев акционерных инвестиционных паев
2) Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая величина субсидии 16-16-17008/2012-531 01.03.2012. 00:00:00
4) Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости и силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5) Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1 вид:		Доверительное управление.
дата государственной регистрации:		01.03.2012. 00:00:00
номер государственной регистрации:		16-16-17008/2012-531
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2018 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи-Капитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957456
основание государственной регистрации:		Принимает доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалин", № 1080-754.09935, введен 02.10.2008
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости и силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
сведения об управлении, залогах и о договоре управления залогом, если такой договор заключен в силу закона или в силу управления ипотекой:		данные отсутствуют

РОССИЯ, ПЕРМЬ, ул. П. П. Шалина, 10

ПРИВЕРЖАКА ИДЕО ГБУ № 01-01-01-01-01-01-01-01
г. ВАРНА, ул. ПЕТЕРБУРСКАЯ

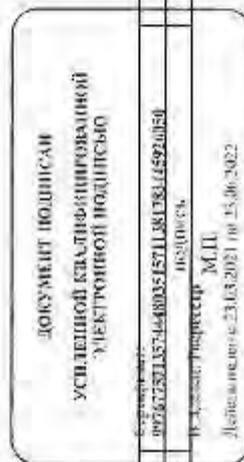
Уполномоченный на подписание выписки
ИЗУМАКОВА А.Р.
11.05.2022 12:21

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИЕЙ
УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИЕЙ
Стороной: ПОДПИСЬ:
ИП: 7716580524
Подпись: Персман
Действителен с 01.03.2012 по 01.09.2023

ИНН: 7716, ФАКС: 7716

Лист 3

Данные		ооо «бюро недвижимости»	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУИИ (01/2022-680869-3)			
Кадастровый номер: 16:15:0170301/175			
6	Заглавные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о арестовании 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	Правопривлечения 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	



В ЛОМОНОВ ПОЛУЧЕН ИЗ ФИС СЕРБ
 ПЕРВОЛОНОВ ОТЕДЕ ГБУ МФУ
 Г. ЖАРЫН А. ПЕТРОВИЧ СОЛ.
 У ПОЛНОМОЧЕННЫ ГОТРУ ДОК
 НАГУМАНОВ А. Р.
 «11.03.2022» ВРЕМЯ 15:00:00

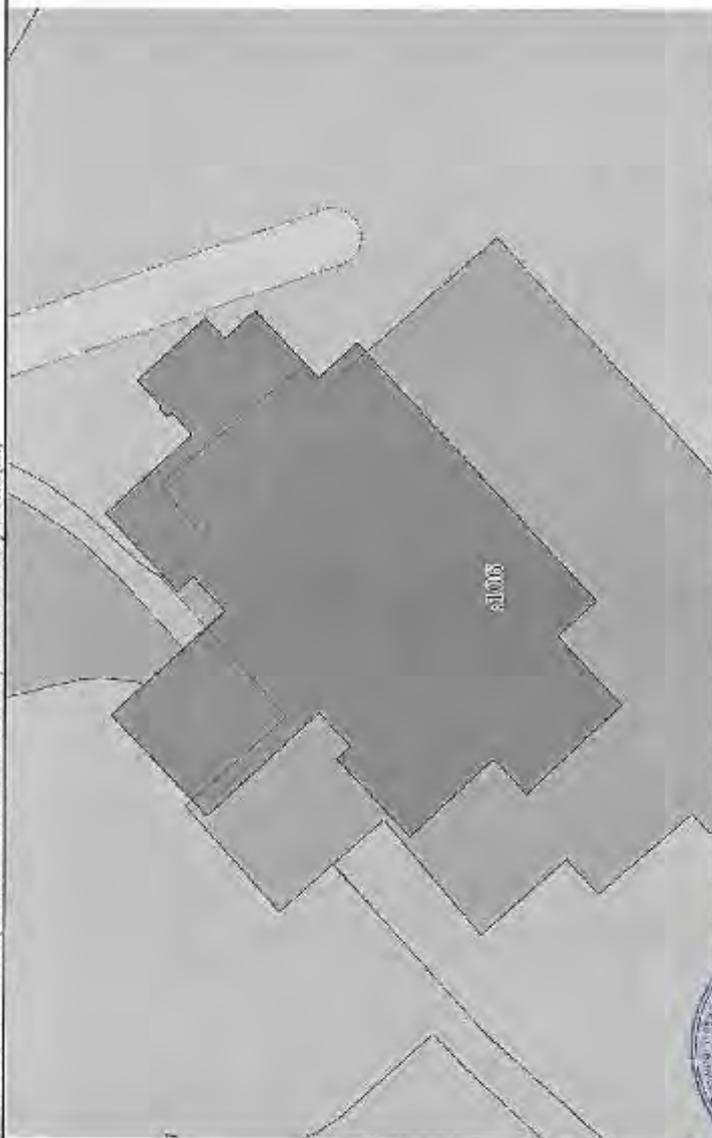
Результат 4 Лист 4

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 разделов: 3
06.05.2023г. № КУВИ/001/2022-68056943	Всего листов: 4
Кадастровый номер:	16:15:17030:175

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



Выписка подготовлена АО ФНС ЕПН
 Петербургский
 филиал Бюро Ц
 в Санкт-Петербурге.

Условные обозначения:



Уполномоченный сотрудник государственной кадастровой службы

НАТУМАНОВА А.Р. [подпись]

11.05.2024 ВРЕМЯ: 16:00

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
 М.П. ИЛИ ЕГО КОПИЕ
 НЕ ПРИНИМАЮТСЯ
 ПОДЛИННОСТЬ
 М.П. ИЛИ ЕГО КОПИЕ
 НЕ ПРИНИМАЮТСЯ
 Ссылка на документ: 16:15:17030:175:04/001/2022-68056943
 Подпись: Натуманова А.Р.
 Должность: Специалист
 Дата: 11.05.2024 16:00:00

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

- здание -	
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-883/5467	
Кадастровый номер:	16:15:170101-228

1	Правообладатель (при/обладатели):	1.1	Выданы инвестиционные паи Завсвязного паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", денежные средства устанавливаются на основании данных депозитных счетов, открытых в инвестиционных паевых реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-факт владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/01/22/012-421 11.05.2012 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	Отражение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		Доверительное управление 11.05.2012 00:00:00 16-16-17/01/22/012-421 Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2025 с 10.10.2008 по 01.09.2021 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746937426 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/9936, выдан 02.10.2008 данные отсутствуют данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН НА ФГИС ЕГРН

Правильный адрес: ГБУ МФЦ ФРТ
г. Москва, ул. Афанасьевская, д. 14
информация, пожалуйста

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА СОУДНИК
МАШИНА, ЛАСЫЛУ МИРЗАНОВА

ВРЕМЯ 10:00 18.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН НА
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
10.06.2022 10:00:00

См. также: 9970752125; № 16:15:170101/22/012-421/2012-00000000
Подпись: [подпись]
Действителен с 03.03.2014 по 15.06.2022

Лист 7

Итого			
Итого листов выписки: 4			
Итого разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-88315467			
Квартальный номер: 16:15:176301:220			
6	Заявлено в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении 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	Привилегии и сведения о наличии побуквенных, но не рассматриваемых заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отчуждении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН И ФГИС ЕГРН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПЕРМОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГО. АЗНАРТАРКАН, Д. 74

ИРИНКА, ФИЛИПОВ

УЛ. ЗНОМО ЧЕННИР - ОСТРЕУТКА

ИРИНКА АРСЯНУ МИРЗАНОВА

РР.М 10:03 16.06.2022

Служба: 00807671857 ММН (71.00.000405000)

Бюджетный центр

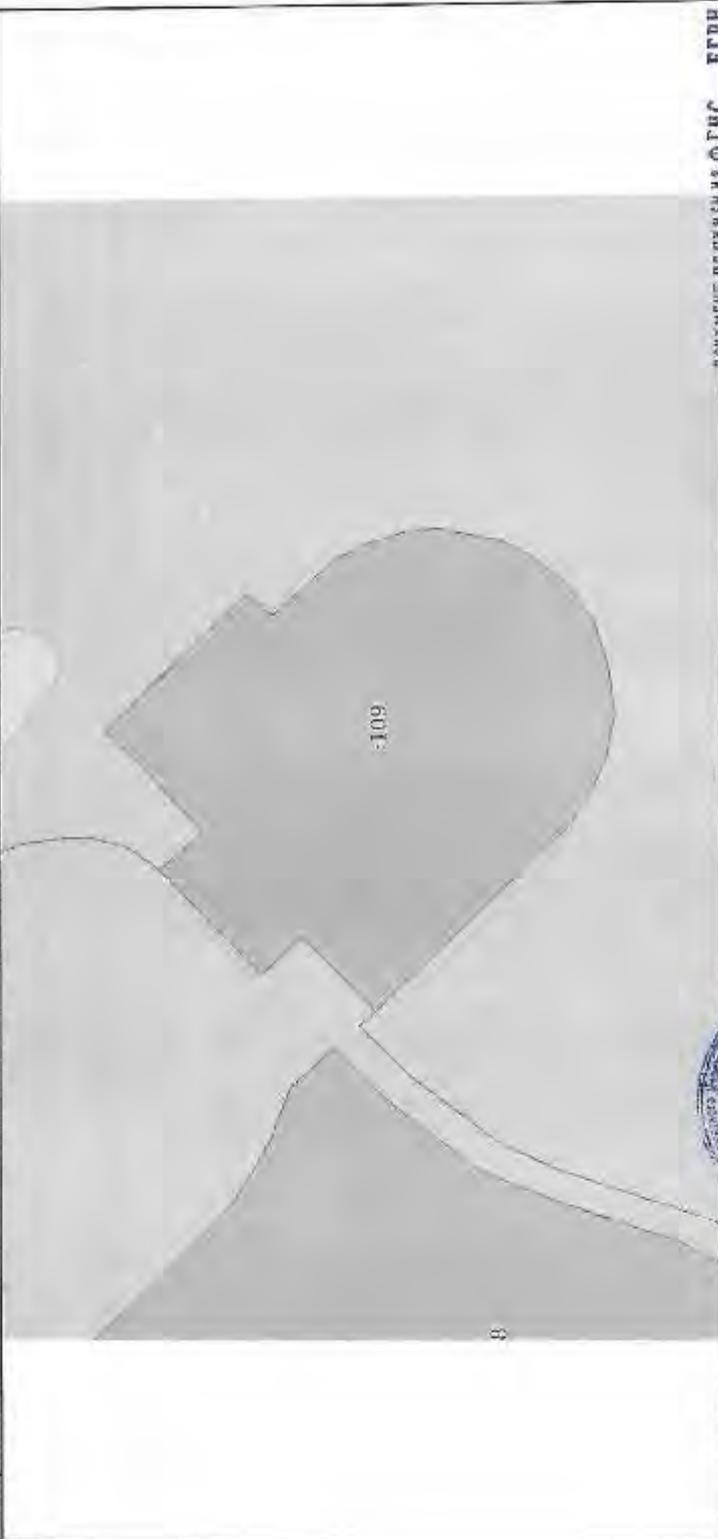
Должность: 02.03.0023 по 16.06.2022

Раздел 4 Лист 4

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: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-38315467			
Кадастровый номер: 16:15:170301:220			

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



Масштаб 1:300



Имя.умика Сервис
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 50877521857468434121138126452580
 Владелец: Родченко
 Действителен с 22.05.2021 по 22.06.2022

ПРАВОВЫЕ ДЕЙСТВИЯ
 Т. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74
 ФИЛИАЛ
 УТОЛЮМОУЧЕБНЫЙ СОТРУДНИК
 МАДЫША АРСЛУ МИРЗАЮСОВА
 ВРЕМЯ 10:00 16.06.2022

Шпалка аз Бединга государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 кадастра 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов записей: 4	
06.05.2023г. № КУВН-001/2023-88073069	
Кадастровый номер:	1815181501101

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 платежных систем владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в разделе владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 16-16-17/008/2012-553 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Сделки отсутствуют
5	Отмечены ли в обременение объекта недвижимости:		
2.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Принятие договором 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 залогом и о довороте управления залогом, если залог заложен залогодержателем:		данные отсутствуют

ШПАРКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС БУИИ

ТРИДЕКАТИМ ОУДЕЛ ГБУ МФУ

г. Челябинск

Уполномоченная сотрудник
ВАСИЛЕНКО А.Р.

11.05.2023



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСЛУЖИВОЙ ВАР. ЭЛЕКТРОННО-ЗВУЧНО

КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ

Сторона:

99-07/057058/01/005570/2023-05/001

09.05.2023

Действительно с 25.01.2021 по 23.01.2022

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	

ВЫПИСКА ПОЛЧЕТНА ИЗ ФГИС ЕГРН
 ПРОВОДСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ КОММУНАЛЬНАЯ ФИЛИАЛ
 г. Казань, ул. Боровая, д. 2/1

Уполномоченное лицо:
 НАГМАЛОВА А.Р.
 № 08-2022 ВРГМС А.Р.М

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
 УЧАСТОК ЗЕМЛИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
 № 16:15:181201:101

М.П.
 06.05.2022 16:15:181201:101:001/2022

Информация об объекте:
 06.05.2022

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
наиб.объекта недвижимости			
Лист № 1	раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего листов выписки 4
06.05.2022г. № КУГИ/А-001/2022-68077449			
Квартальный номер: 16.15.18130.02			

1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов 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	Общая долевая собственность 16.16.17/008/2012-530 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.03.2012 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-530
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 и 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/09/36, 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 догворе управления залогом, если такой договор заключен между залогодателем и залогодержателем:		данные отсутствуют

Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ

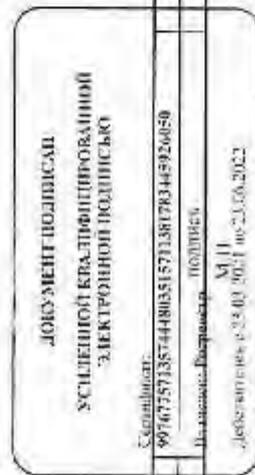


Управляющая компания ООО "ЭнерджиИнвестКапитал"
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10
ИН 05-2022 В-100 Д.0211



Сервис № 10125
Имя.умика Сервис
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10
ИН 05-2022 В-100 Д.0211

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.05.2022 № КУИИ-401/2022-48077449		
Кадастровый номер: 16-15-18133-1/02		
6	Заваленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о шпации 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 и сведения о валидизации, по распорочным заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



ВЫПИСКА ОТДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ПРОВОДСКОЕ СУДЕБНО-КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ
 Г. МЕНСКИ
 ПОДПИСАТЕЛЬ: А.Р. Шпало
 15.05.2022

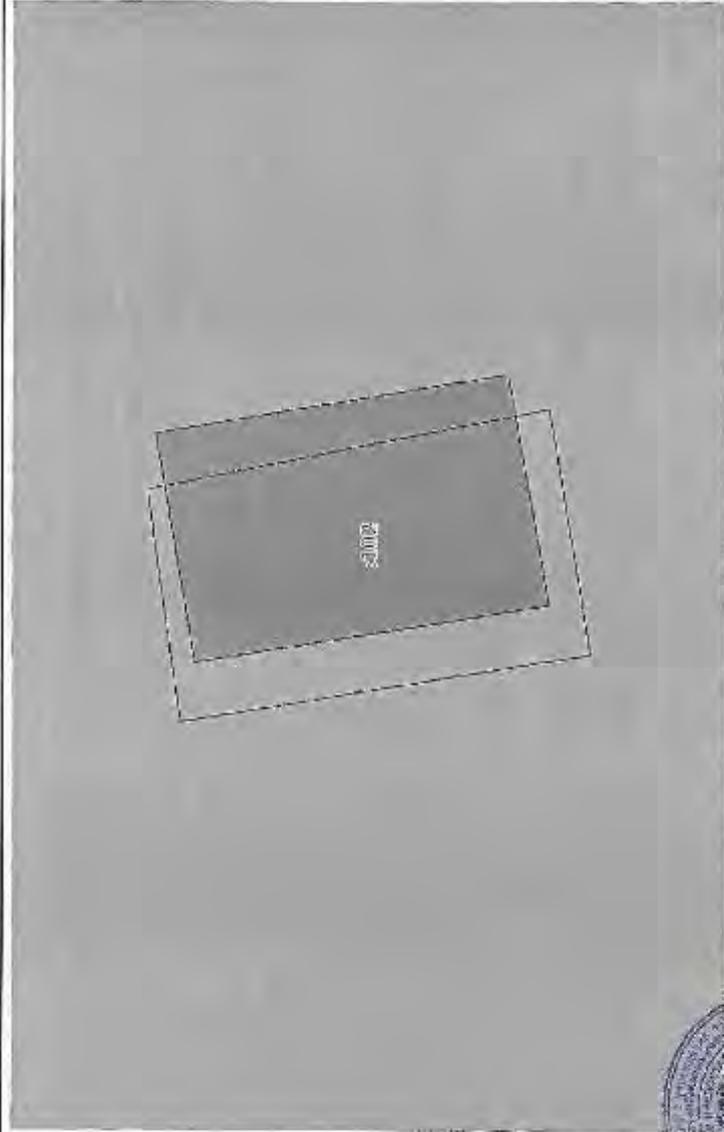
Лист 3 Лист 4

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: № КУВИ/001/2022-68077449			
Катастровый номер: 16:15:181301:102			

План (чертеж, схема) земельного участка



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕДРН
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС
 С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕВЧЕСКАЯ, Д. 10
 МОИ
 2022.05.11 10:04
 КОД ВНЕШНЕГО ЗАКОННОСТРОИТЕЛЬСТВА
 КОД ВНЕШНЕГО ЗАКОННОСТРОИТЕЛЬСТВА

УСЛОВИЯ ОБЪЕДИНЕНИЯ:
 ДАТА ПРИОБРЕТЕНИЯ
 АДАМЖИЮ-ТМ

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОПРУГ
 НАУМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 15:20:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УПРАВЛЕНИЕ КОМПЬЮТЕРИЗАЦИИ
 ЭЛЕКТРОНИКИ И ИС
 Сервисная: М.П.
 ФФУПТ/ИТИ/КЗ/Ю/ОБ/08/1844-04/000
 И.с.с.с.с. Перевор
 Запись № 25 44-2/21 от 25.05.2022

ПОДПИСАНЫ, ФАМИЛИИ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»

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 от 05.05.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Родов. участок
Диск. № / раздел	вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68071377	Земельный участок	
Кадастровый номер	16:15:181301:106	
Номер кадастрового квартала	16:22:220101	
Дата присвоения кадастрового номера	20.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют	
Местоположение:	Местоположение установлено ориентировочно в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Кажым-Устьинский муниципальный район, Тельтековское сельское поселение, д. Дабдылга, кв-л 181301, э/ч 106	
Широта, м2	2019м4.08	
Кадастровая стоимость, руб.	16:15:181301:175	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:	для ведения сельского хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ца) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергодвестКазстан" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергодвестКазстан" Д.У. Заказчик выписки: индивидуальный документ недвижимости "Шалыпин", 77165889524	

000-УК ЭНЕРГОДВЕСТКАЗСТАН

ДОКУМЕНТ КОДИНСАИ
 УЩЕЛЕННОН КВА. ЦИФШИРОВАННОН
 ЭЛЕКТРОННОН ПОЗИЦСЬЮ

Ссылка:
 9976775745741480251571331783448926050

Идентификатор документа:
 М.П.

Адрес выписки: 23.03.2021 № 23.05.2022

16 МАЯ 2022
 ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОДПИСАНА И ФИС ЕГРН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕРВЫЙ ПУТЬ, 10



Уполномоченный сотрудник
 ПИТЪЯНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ: 11:57:11

Лист 2 - лист 2

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

Земельный участок

Лист № 1 раздела 2

35:05:21022: № КУВИ 05:17/022-68071277

16:15: 81361:106

Всего листов выделов: 3

Всего листов выделов: 4

1	Привлечение к ответственности (правообладатель)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалин" под управлением: ООО "Управляющая компания "ЗероИвестКапитал", данные о реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в Едином государственном реестре недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-552 01.03.2012 09:02:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, правах, ограничениях права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, о лице, органах	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
	Дата государственной регистрации		До первого изъятия
	номер государственной регистрации		01.03.2012 09:02:00
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		16-16-17/008/2012-552
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 16.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2024
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, о лице, органе		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЗероИвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957476
	Сведения об управляющем лицом и о довере управляющему лицом, если такой договор заключен		Принимать доверительного участия Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалин", № 1080-75409936, вконт. 02.10.2008
	Дата государственной регистрации		данные отсутствуют
	данные отсутствуют		данные отсутствуют

Имя.умика Право Сербус

УГОЛЬНОКОПСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МО РФ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

ИЗДАТЕЛЬСТВО ДОКУМЕНТАЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ 11-05-2022 ВЕРНА М.С.Х

СЕРИЯ: 00000000000000000000
 ПОДАТСЯ
 00000000000000000000
 М.П.И.
 Владельцы: Юридическое лицо

Действительно с 23.03.2021 по 23.03.2022

Лист 3

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
06.05.2022: № КУВИ-001/2022-68071277			
Кадастровый номер: 16:13:181301_106			
6	Земельные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о вхождении в отношения зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии оспариваемых, 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 возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН
УСТАНОВОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
 99767575171438031571381783113026050

IP-адрес: Выхарста, Истрица
 Действителен с 21.03.2016 г. по 13.06.2022



Имя.умика Шпало Сербус
 ПРИВОДНИК ОДДЕЛА ИЗ ФИС ЕПР
 Улица Милоша ПЕТРОВИЋА
 Београд

УПОРНО ЧЕЧЕНА
 ПЕТРОВИЋА А.Р.
 11.05.2022. ВРЕМЕНИ.С.М.

Инициалы, фамилия

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

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
из объекта недвижимости			
Лист: № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-48071277			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:106			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Первоначелни одел ГБУ МФУ
 г. Казань, ул. Кавказская, 158/1
 Уполномоченная сотрудник отдела регистрации недвижимости
 Назуманова А. Р.
 № 05 20 22 ВРЕМЯ
 Уполномоченное подразделение
 Инициатива Право Сербия
 Контакт: +7 (817) 424-41-41
 E-mail: info@ipr.ru



Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
 Федеральное агентство государственной регистрации

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

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего из информационного ресурса Единого государственного реестра недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
всл.объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
06.05.2022г. № СУВН-001/2022-68070184	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер	16:15:18130:109
Номер застроенного здания:	16:22-2201/01
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2011
Ранее присвоенный государственной учетной номер:	лишнее отсутствует
Место нахождения:	Место нахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Казань, Устьинский муниципальный район, Тельновское сельское поселение, д. Давыдовка, д-ст 181301, д/у 109.
Товарная м.г.:	415 1/ 178
Кадастровая стоимость, руб.:	59791 45
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:15:170301:230, 16:15:181301:114
Кадастровый земельный участок:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общая оценка:	Земельные участки
Получатель выписки:	Курополь Илья Иванович, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управление Компании "ЭнерджиИнвестКазань" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление Компании "ЭнерджиИнвестКазань" Д.У. Закрытым путем инвестиционная фирма, ИНН: 7716380524

000-УХЭИГТТОИВЭСИРПДТЮИИ

16 МАЙ 2022
 ПРИЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сер. подписи...
 9976757137144803763118176344502658
 Владелец: Юристы подписи
 /Область: Республика Татарстан, д/у 109, д/у 109



МОДЕЛЬ ПОДПИСИ ИЗ ФИС ЕГРН
 ИД ПОДПИСИ: 9976757137144803763118176344502658
 ИД ПОДПИСИ: 9976757137144803763118176344502658
 ИД ПОДПИСИ: 9976757137144803763118176344502658
 ИД ПОДПИСИ: 9976757137144803763118176344502658
 ИД ПОДПИСИ: 9976757137144803763118176344502658

Лист № 2 Шт № 2

Шт № 2 Ельного государственного кадастра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

выд. объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Листа листа раздела 2. 2

Всего разделов. 3

Всего листов выдела. 4

06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08070184

Квартальный номер: 16-15-181501-109

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исполнитель инвестиционных услуг закрытого публичного акционерного общества "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о котором установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных услуг в реестре владельцев инвестиционных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации
2	Экст. номер, дата и срок государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/012/2012-420 11.05.2012 00:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона состава третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Долевая собственность Управление
	дата государственной регистрации:		11.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/012/2012-420
	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 права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью: "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 507776937426
	основание государственной регистрации:		Правом долевого управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1082-75440936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона состава третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и о долговременном залоге, если глас. договор заключен и/или зарегистрирован:		данные отсутствуют



Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"

Исполнитель инвестиционных услуг

Генеральный директор

Имя.умика Право Сербия

Земельный участок:			
адрес объекта недвижимости:			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов в разделе 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 4
06.05.2022. № КУИВ-001/2022-68070184			
Кadaстральный номер: 16:15-18:01-109			
6	Зависит ли в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Проморегистрация и сведения о наличии погашенных, но не реализованных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖБЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиротинская
8876757123744808315113877834545926080

Выдан: Москва, Россия
Идентификатор: 23.03.2022.05:11:16 23.06.2022



ВЫДАН ПОЛИЦЕЙ НА ФТС РОССИИ
ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ФБУ МОИ
г. КАЗАНЬ АД РЕПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
11.05.2022 ВРЕМЯ 09:48 М.П.

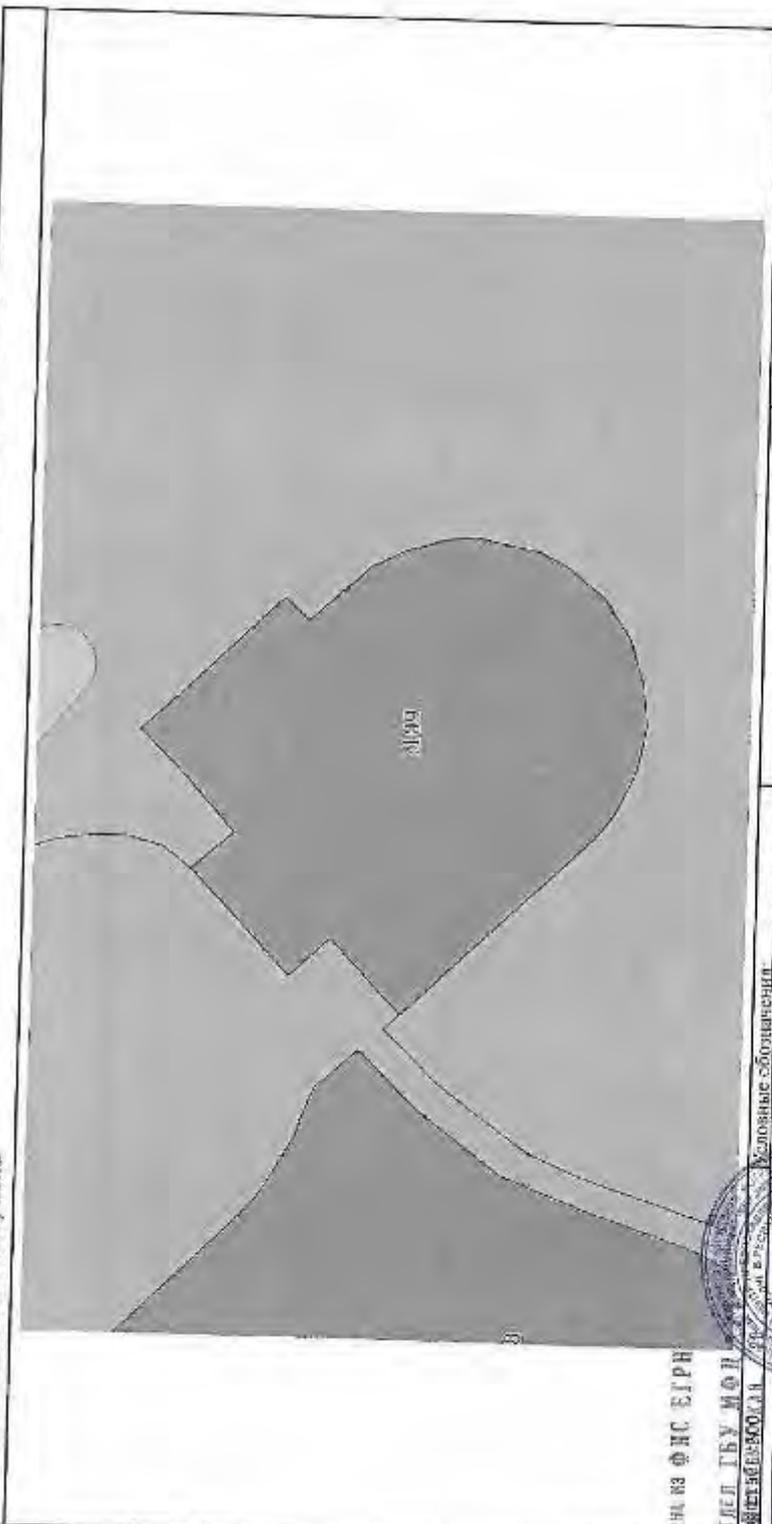
Уполномоченная сотрудник
ПАВЛИНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 09:48 М.П.

ИНТЕРНЕТ, ДАВЛЕНИЕ

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68070/184	Всего разделов: 3
Кадастровый номер	Всего листов выписки: 4
15:15:181301-159	
План (чертеж, схема) земельного участка	



Выписка подготовлена из ФГИС ЕГРН
 Первоначальная сделка ГБУ МОИ
 г. Казань
 УЛО ЛНОМО ЧЕ ИИ-Ф
 ЕГРНАДРА А.Р. Д
 М-05 242 ВРЕМЯ Ч.1.1784



Содержит информацию о недвижимости
 М.П.
 Регистрационный номер: 23/03/2022/001/18-207

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

Ед. основаннй запроса от 05.05.2022, доступного на расмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел Лист
адрес объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
05.05.2022г. № КМЭМ-001/2022-68676050		
Кадастровый номер: 16:15:181301:110		

Номер кадастрового мероприятия:	16:22:2201:01
Дата проведения кадастрового мероприятия:	20.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Казань-Устьинский муниципальный район, Татарское сельское поселение, д. Лыбшица, пер. 181301, д.у.110.
Плщадь, кв.м:	87 кв.м.
Кадастровая стоимость, руб.:	1 340 81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:15:10301:174
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Свободны от залога:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Кирпичева Ирина Ульяновна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управление для компании "ЭнергоИнвестКапитал" от имени законных представителей с ограниченной ответственностью "Управление Компании "ЭнергоИнвестКапитал" А.У. Закрытым акциям ликвидационных фондов недвижимости "Шальяны", 7716580524

003-1/2022-ИНС/ИНВЕ/ШАЛЯНЫ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
 9976757357143805557515878343192058F

Имя файла: Балашкин_подпись.
 Действителен с: 2022.05.05 16:30:00Z

кадровый номер 03 ФИС ЕГРН
 ИРМОСКОМ ОТЕДЕЛ ГБУ МФ
 г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕРВЫЙ ПУТЬ 1А

Уполномоченный сотрудник
 Игумарова А.Р.
 11-05-20 А.2.ИФМЗ.А.СФМ

Формат: 7 (лист 9)

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

Сведения об аресте/заставе/удержании/зачеде

Земельный участок	
вид собственности/владельчества	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела: 2
06.05.2022 г. № КУИР-001/2022-68/07/6060	Всего листов выписки: 4
Квартальный номер: 16615181301110	

1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Владельца инвестиционных паев Задолгост публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные в которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев выделены инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и форма государственной регистрации права	3.1	Собствен. долевая собственность 16-16-17/2008/2012-551 01.03.2012 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 в обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/2008/2012-551
	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
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "Закртым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1680-75-0993/6, вступил 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 установленном законом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ОБЪЕКТ ПОЛУЧЕН ИЗ Ф. И. О. Ч. И. П.

Получено от Ф. И. О. Ч. И. П. 16.05.2022 г. № КУИР-001/2022-68/07/6060

Уполномоченный сотрудник: **И. П. Шалыпин**

Уполномоченный сотрудник: **И. П. Шалыпин**

Имя.рубрика Работа Сербия

Лист 3

Земельный участок з/д объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
05.05.2022г. № КУВН-001/2022-08076050	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:15:181301:110	
6	Заявления в судебном порядке при наличии требований:
7	Сведения о зарегистрированных правах:
8	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Привилегия и сведения о наличии исполнительных, но не исполненных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмененных права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖИВОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9976757157444805257158778345920850

И.С. Шаляпина, Екатерина, Подпись.
04.05.2022
Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2027

ВЕЛКОМ ЗАВЕРЕНА ЗА ФИС БГРН
ПРИВОДИТСЯ ОТДЕЛ ГБУ МФД
С. КАВАНЬ УЛ. ДЕТСКОБУДУТСКАЯ,
УЮ ПИНОЧЕВИЦА ОУПРАВА
НАУМАНОВА А. Р.
17.05.2022 09:19:07

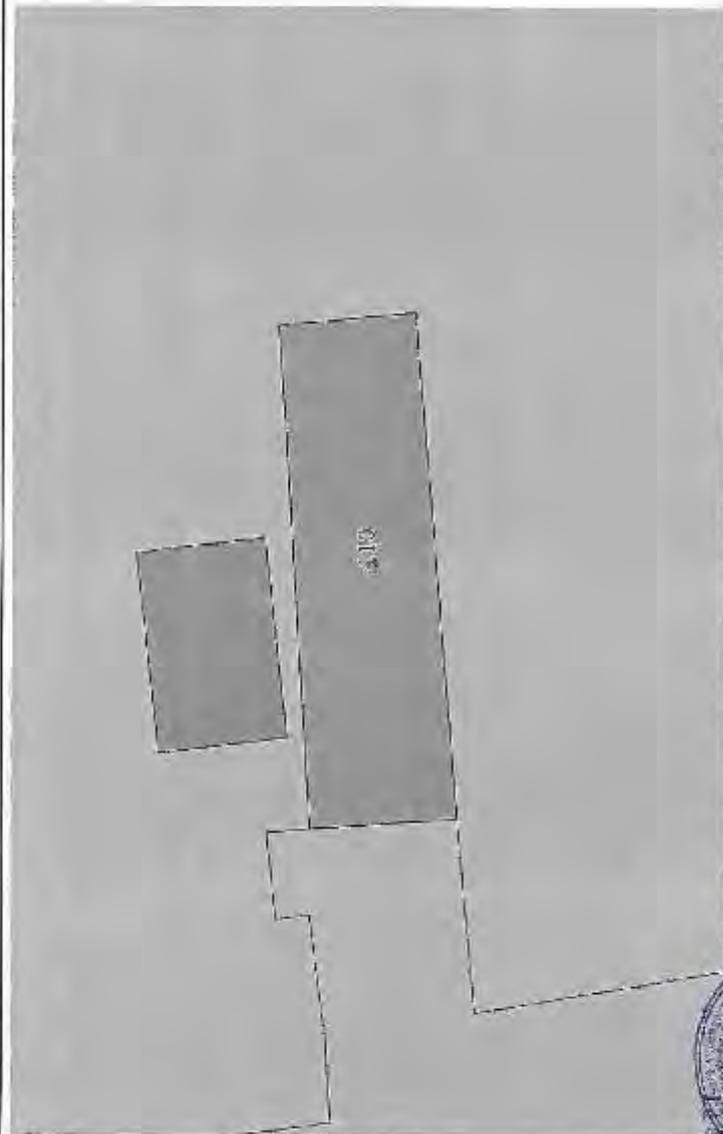


Лист 3 Лист 4

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
56.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68076050			
Кадастровый номер: 16:15:181301:10			

План (чертеж, схема) земельного участка



ВАЙСЬКА ПАРЧЕНА ИЗ ФНС ЕІРН
 ПРОВОДСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ
 г. КАЗАНЬ



Уполномоченная сотрудница исполнительного органа государственной власти

НАГУМАНОВА А. Р. [Подпись]

№ 057028 ВРЕНТ-00

Основное обозначение:

Секундарный кадастровый номер земельного участка

56.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68076050

Исполнитель: ИКЕОУВТБ, БЕЛГОРОД

Регистр 2 (ИУ) / Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Земельный участок	
Лист №: раздел 2	вид объекта недвижимости
05.05.2022г. № КС/183-001/2022-468/74-549	Всего листов: раздел 2, 3
Кадастровый номер: 61:15:1813011:11	Всего листов: 4

1	Права собственности (право собственности);	1.1	Для целей инвестиционных ввев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалипин" по управлению ООО "Управляющая компания "ЭнергоинвестСибанга", данные о реестре владельцев инвестиционных ввев в реестре владельцев инвестиционных ввев в Едином государственном реестре недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права;	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-557 01.03.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, органа;	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости;		
5.1	вид:		
	дата государственной регистрации		Доверительное управление 01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации;		16-16-17/008/2012-557
	срок, на который установлено ограничение прав и обязанности 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 обязанности объекта недвижимости;		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоинвестСибанга", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения государственной регистрации;		Превентивное уведомление Законом номером 1080-154/09/26, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, органа;		данные отсутствуют
	сведения об установленном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен в силу закона или иного закона;		данные отсутствуют



ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРАБУРГА 28
05.05.2022

Документ подписан
Управляющей компанией
электронной подписью
Семилетова
Владимиром Александровичем
И.И.
Идентификационный номер
Подпись: 7216580524.01.03.2012

Земельный участок		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2		Лист № 2 раздела 2	
06.05.2017г. № КУВИ 001/2012-080745/03		06.05.2017г. № КУВИ 001/2012-080745/03	
Кадатровый номер		Всего листов выписки 4	
6	Заявленное в судебном порядке право требования:	1515;18;301;111	
7	Сведения о возражении з отводе или зарегистрированного права:	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	Права третьих лиц и сведения о лицах, пользующихся, но не рассматриваемых законодательством о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объектов недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, на земельный участок государственного назначения:	данные отсутствуют	

МОЛОДА ГАРЧЕВИ АЗ ФДС ЕГРН

ДОКЛАДОВАЯ УЧЕТНАЯ КАРТА

С. ПЕТЕРБУРГ

УЧО ЛЮБИМОВСКОГО СОТРУДНИКА

ДАТТИМЕНОВА А.Р.

11.05 2016 ВРЕМЯ 19.00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на документ:
9916775712574480314571181783445026050

Подпись: Валерий Александрович
Действителен с 23.03.2015 по 23.06.2020

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВМ-4001/2022-68074549			
Кадастровый номер: 16:15:181301:111			
План (чертеж, схема) земельного участка			



КОПИЯ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕІРН
 ПРИВЕЛЕСКА І ПІДПИСАВ ГЛУ М.Ф. КОТЛЯРОВА
 М.П. ДІЛОВОГО ПІДПИСАНО С.А. КОТЛЯРОВА
 Т. ХАЗАНЬ
 УРОБНОЮЧЕННЯМ КОТЛЯР
 НАГУМАНЬКА А.Р. А
 11.05.2022 ВРЕМЯ 15:08



ДІЛОВА ПОДАРОЖКА
 УСЛУГИ НА КАДАСТРОВІЙ КОМП'ЮТЕРІ
 Служба: Управління державної реєстрації
 Бюро: Київ
 Додатково: 23.03.2021 № 23-00-2022

Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство 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:

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

Лист 1 из 1

Этажность		Всего этажей в здании: 5
Лист № 1 раздела 1		Всего листов: 3
05.05.2022; № КУВМ/001/2022-68/08421		
Кадастровый номер:		16:15:181301:116

№ кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индустриальный номер 3-416 23.10.2010 Верхнеуральский участок, учредителя по информации деятельности структурных подразделений РГУТ: БТИ; Кадастровый номер 16:15:000300-0-179; Кадастровый номер 16:15:170301:167 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180300-0007-3008; Условный номер 16:16-11/001/2008-553; Индустриальный номер 3-416
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Шемановское сельское поселение, сельское поселение «Красный Восток», № 8
Площадь, кв.:	19,3
Целевое:	Нежилое
Назначение:	Гостевой дом №4
Количество этажей, в том числе подземных:	1, в том числе подземных: 0
Год ввода в эксплуатацию по завершенной строительству:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых учтено общее имущество недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: «структурная, ранее учтенная»

Выписка от 05.05.2022



Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
 Департамент ФГБУ «Росреестр»
 г. Казань, ул. Петербургская, д. 10
 Руководитель: А.Р. Шалапов
 «11» 05 2022

Удостоверение в подлинности копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Составитель: Имя.умика
 Проверил: Имя.умика
 Проверено: 05.05.2022

Имя.умика
 Имя.умика

Лист 2

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-03108421			
Квартальный номер: 615/18130/1/16			
Получатель выписки:			
Кирзлова Ирина Павловна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания учредителей ООО "Управляющая компания "ЭнергоМилесКалининград" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоМилесКалининград" Д.У. Закрытым способом инвестированным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
АТЕЛРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9876757135744386351571138178341592050

Выданы: Республика, подпись

Действителен с 31.03.2011г. по 21.06.2022г.



КОПИЕ ПОЛУЧЕНО ИЗ ФТС ЕБРН

ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО ОТДЕЛ ГБУ МОУ
г. Калининград, ул. Дзержинского, д. 20

УСЛОННОЕ ПОДПИСАНИЕ СОТРУДНИКА
НАТУРАЛЬНОЕ А.Р.А.
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

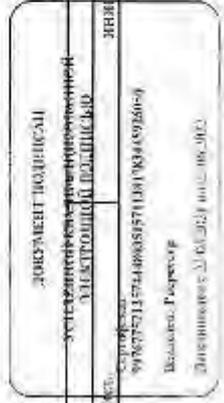
Лист № 2 Лист 2

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

Земельный участок	
наименование объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
06.05.2022 № КУВН-001/2022-68126421	
Кадастровый номер: 16:15:181301:116	

1	Правообладатель (гражданин):	1.1	Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении паев в расчете владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
2	Дата, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая доля: собственность 16-16-17038/2012-537 01.03.2012 09:20:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Имя: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с/н, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: наименование государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		Доверительное управление 01.03.2012 10:05:00 16-16-17038/2012-537 Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746937426 Права доверительно о управлении закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 1080-7540936, выдан 02.10.2008 данные отсутствуют данные отсутствуют

Выписка получена из ФНС, ЕГРН
ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ФБУ МФЦ
г. Казань ул. Степановская, 10
Уполномоченная сотрудник
Вагимова А. Р.
11.05.2022 ВУЕНА.Б-СМП



Лист 4

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2	Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68108421	16:15:181301:116	06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68108421	16:15:181301:116
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
6	Заявленные в судебном порядке права, требования, сведения о взыскании и отмене задолженности по государственному договору:	Заявленные в судебном порядке права, требования, сведения о взыскании и отмене задолженности по государственному договору:	Заявленные в судебном порядке права, требования, сведения о взыскании и отмене задолженности по государственному договору:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Приведенная в сведения о наличии поступающих, но не рассогласованных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода государственного права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	Приведенная в сведения о наличии поступающих, но не рассогласованных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода государственного права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	Приведенная в сведения о наличии поступающих, но не рассогласованных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода государственного права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННЫМ КВАЛИФИЦИРОВАННЫМ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сетевой код:
99767571357448035157112817834-5924050

Подписчик: Водопольск ПИДЕНСБ

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



МАРШАЛ ПОЛУЧЕНО КС ФТС БТН
РЕСПУБЛИКА ТТАРСТАН
КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

КОПИЕ НА ЗАКАЗНИК
СОТРУДНИК
ПАНУМАНОВА А.Р.
11.06.2024 ВРЕМЯ 15:08 МП

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
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68108421		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 16:15:181301/116		



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

ДЛЯ ПОДАРОКА ДАРУЧЕНА ИЗ Ф.И.С. Е.Г.Р.И.
 ПЕРВОЛАНСКИЙ РАЙОН
 С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, д. 20
 ПОЛНОС ПОВЕДОМОСТЬ ПОЛИЦИИ
 ПОДПИСАТЕЛЬ: СОТРУДНИК
 НАТУРАЛОВА А.Р. [подпись]
 «11» 05 2022 ВРЕМЯ: 15:00 МП



ПОДПИСЬ
 М.П.
 ДОКУМЕНТ ПОДАТСЯ
 В УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 С. УФА
 497675714384460345117878444094690
 В-адрес: Республика Башкортостан
 Действителен с 15.05.2021 по 15.06.2022

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Российское государственное учреждение «Росреестр»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и заявленном обременении объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Листов: 1 из 1

Значение	
вид объекта недвижимости	
Листов: 1 из 1	Всего листов: 1
Объект недвижимости № КУБЕ-031/2022-08/21470	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	16:15:181301-117

Идентификационный номер:	16:22:220101
Дата прекращения кадастрового номера:	21.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-22-22-10-2010-Варшавский уездок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:180; Кадастровый номер 16:15:170301:171:01:12:2010 Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый центр Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:1800000007:00064; Кадастровый номер 16:16-1/001/2006-537; Идентификационный номер 3-420
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Племинское сельское поселение, самостоятельное товарищество «Крестьян Восток», №18
Площадь, м ² :	19,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Гостевой дом №3
Количество этажей:	1, в том числе подземных 0
Этаж, в котором находится объект:	2005
Этаж, в котором находится объект:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	88084,24
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301-110
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данное отсутствует
Вид разрешенного использования:	данное отсутствует
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее куплено»

ВЫПОСКА ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРИКАЗЫ И ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
 Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
 ГОДУМОВА А.Р.
 М.П. ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДОКЛАД

подробнее об объекте недвижимости

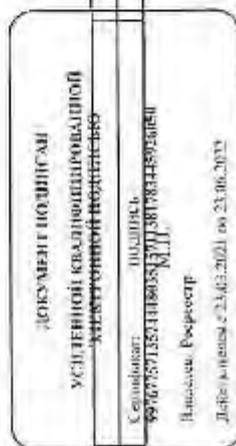
документ подписан
 заместителем руководителя
 государственного учреждения
 «Росреестр» по Республике Татарстан
 Заместитель руководителя
 ГОДУМОВА А.Р.
 Подпись от 23.05.2022 г. 13:06:30

Итого листов выписки: 1 из 1

Листов: 1 из 1

Лист 2

Здание:		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I 2	Всего разделов 3	Всего листов в листе: 5
06.05.2022г. № КУЗН.001/2022-68121470			
Кадастровый номер: 16:15:18:301:117			
Получатель информации: Кирьянова Ирина Ивановна, действующий(ий) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энергодиспетчеризация" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Энергодиспетчеризация" Л.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин", 7716580324			



Лист № 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 задела 2	Всего листов: 2
Всего листов выписки: 3	
06.05.2023, № КУВН-001/2022-6812-470	
Кадастровый номер: 16:13:181301:117	

1	Правомладенец (приобщающая)	1.1	Выданы инвестиционные пакеты закрытого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Энерджи Инвест Капитал", датные о которых указаны ниже на основании денежных записей счетов вложений паев в реестре владельцев инвестиционных паев в закрытом инвестиционном паевом фонде владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 16-18-17009/2012-544 01.03.2012 05:06:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без обязательного участия третьего лица, органа:	4.1	Датные 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:		16-16-17009/2012-544
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2028 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Энерджи Инвест Капитал", ИНН 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75-0993/0, в-дан 02.10.2028
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без обязательного участия третьего лица, органа:		Датные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления за другим, если таковой договор заключен для управления им:		Датные отсутствуют

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭНЕРДЖИ ИНВЕСТ КАПИТАЛ"

ИНН 7716380524
ОГРН 5077746957426

11-05-2022 ВРЕМЯ 15:16 ММ

ПОДПИСЬ НЕДЕЛЬСКОЙ А.А.

Уполномоченный сотрудник

Г. Казань

Имя.румяка Павел Сергеевич

ДОКЛАД ПОДПИСАН
УСЛОВИЕМ ВЫПОЛНЕНИЯ
ЗАДАЧИ

Собственник: ГОСПОДИН
Уполномоченный сотрудник
Имя.румяка Павел Сергеевич
Дата подписания: 13.05.2023 г. 15:06:2022

Лист 4

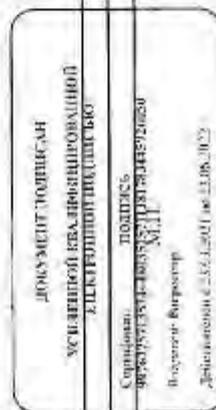
Значимые		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
06.05.2022г. № КУВН/06/2022-68171470			
Кадастровый номер: 16:18:18:301:117			
6	Заводевшие в судебном порядке права владения;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмездной передаче имущества за вознаграждение;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии постановления, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (переходе, прекращении права), отграничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	

ВЕДЕНО В ПОРЯДКЕ АД ФОНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИФЦ ЕРП
г. КАЗАНЬ, ул. ДЕТЕВЕКОВСКАЯ, 20



УДОЛОВОЖДАЮЩИЙСЯ ЗАКОННОСТЬ И РАВНОПРАВНОСТЬ
НАСТОЯЩЕЙ А.Р. *А.Р. ШАЛЯПИН*
17.05.2022 ВРЕМЯ 15:46:00



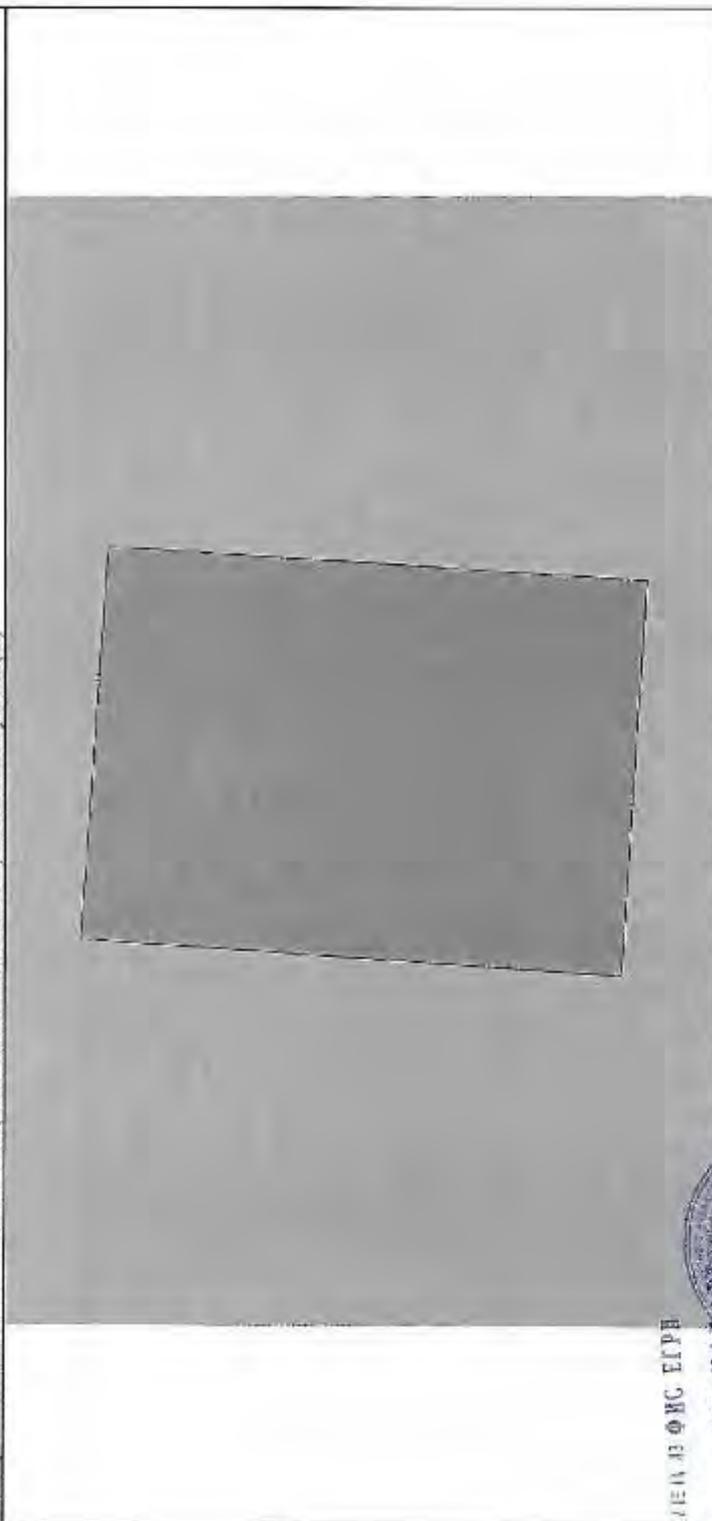
ИДЕИТЕЛЪ ФАМИЛИИ

Раздел 4 Лист 5

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

Имя		
адрес объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68121470		
Кадастровый номер: 16:15:181301:17		

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



ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Полное наименование объекта недвижимости

ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

Участок в составе территории

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФОРМИРА

Исполнитель: А.Р. ШАЛЯПИН
 11.05.2022 ВРЕМЯ 15:10



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
индекс собственности (для кадастрового дела)

Заявитель из Единого государственного реестра недвижимости и сведений о кадастровых объектах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Этажи	
Этаж	Этажа
Этаж № 1 этажа 1	Всего этажей: 3
Итого этажей в здании: 5	
06.05.2022г. № КУИМ-001/2022-68128321	
Кадастровый номер: 16:15:181301-119	

Номер кадастрового квартала:	16:22:20101
Дата прекращения кадастрового номера:	20.03.2012
Ранее присвоенный кадастровый учётный номер:	Земельный участок, кадастровый номер 16:15:080000:0181:07.12.2010 филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан, кадастровый номер 16:15:170301:178.07.12.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан, кадастровый номер 16:15:180000:0067:0066; Условный номер 16-16-114001:2008-558; Инвентарный номер 3-411
Адрес:	Республика Татарстан, Заремусловский муниципальный район, Плянтонское сельское поселение, сельское поселение товарищество "Красный Восток", №14
Площадь, кв.м:	64,2
Назначение:	Новозаказ
Целевое назначение:	Дом, с/дача
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	123934,25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект, подлежащий изъятию:	16:15:181301:111
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Степень износа объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости: объект в статусе "закупленный; ранее утерян"
Степень износа объекта недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (этажи этажа), отсутствуют

ВЫШЛА ИЗ СЛУЖБЫ ФИЗИЧЕСКОМУ ЛИЦУ

Исполнитель: ОУВЕЛ ГБУ МФУ А.Р. ШАЛЯПИН

г. КАЗАНЬ



Уполномоченная сотрудница
ШАЛЯПИНА А.Р.
11-05-2022
ВРЕМЯ: 16:00

Исполнитель: ОУВЕЛ ГБУ МФУ А.Р. ШАЛЯПИН
г. КАЗАНЬ

Исполнитель: ШАЛЯПИН Александр Сергеевич
ИНН 1615010010

Исполнитель: ШАЛЯПИН Александр Сергеевич
ИНН 1615010010

Исполнитель: ШАЛЯПИН Александр Сергеевич
ИНН 1615010010

Лист 2

ХИЗНЕ		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-68128321			
Кадастровый номер: 16:15:181.901.119			
Получатель выписки: Карилова Ирина Ивановна, действующая на основании документа: Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиСол" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиСол" Д.У. Заручаясь паспалы инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВЛЕН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Информация:
99767571257448001511181281446920190

Рис. 1000, 2000x2000 ММ
Дата выписки: 25.05.2022



ОБЪЕКТ ПРИУЧАЕН КЗ ФОНДА СТРИ
ИМЕЮЩИХ СТУДИО ГБУ МФН КИТ
П. КАДАНЬ В Д ПЕТЕРБУРГСКОЙ, 28
ПОСЛЕД. ЗАПИСИ НОВОГОР. (СЛОЖИТЕ)
У ПОСЛЕД. ЧЕРНИХ СОТРУДНИК
КАТМАНОВА А. Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:18 ММ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этаже	
код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов 3
Итого листов выписки 5	
06.05.2022г. № КУЭВИ-001/2022-68/28321	
Квартальный номер: 16115181401119	

1	Привлечатель (привлечатель):	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав в Едином государственном реестре недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-548 01.03.2013 00:00:00
4	Сведения об обеспечении государственной регистрации 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:		Дверителевое управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2013 00:30:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-548
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Облагаете с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580521, ОГРН: 5077716957426
	основание государственной регистрации:		Правила деятельности управляющей Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложен и о договорах управления заложен, если такой договор заключен:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННОМ
УСЛОВИИМ КВАРТАЛЬНОМУ
ТРЕГОНТИИ ПОРТАЛ

Средства: подпись
92675724494970000000000000000000
Валюты: Rubles r
Действителен с 25.03.2021 по 23.06.2022



ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ПРАВА
КАФЕДРА ПРАВА И ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ
И.О. ВОЗМОНОВА А.В.
25.05.2022 ВРЕМЯ 17:10:11

Раздел 4 Лист 5

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
06.05.2023г. № КУВИ-001/2022-68128321		
Кадастровый номер:	1615/181301/119	

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



Выписка подготовлена из ФГИС ЕГРН

Условные обозначения:



Федеральное государственное учреждение
 «Федеральный центр информации в области недвижимости»
 190000, Санкт-Петербург, ул. Пискаревский проспект, д. 10
 ОГРН 5027003000000
 ИНН 7807003000
 Руководитель: А.Р. Назарова
 11.05.2022 20:02 ВРЕМЯ: 20:02

Исполнитель: ООО «ИМПУЛЬС-ИНВЕСТ»
 ИНН 7807003000
 ОГРН 5027003000000
 Руководитель: А.Р. Назарова
 11.05.2022 20:02 ВРЕМЯ: 20:02

инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Адрес: Шалинский проезд, 15, Калинин, г. Кал.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

11) основная запись от 05.05.2022, доступной по адресу: <http://rosreestr.ru/wg/geo/object/05.05.2022>, в соответствии с Единого государственного реестра недвижимости (в)

Лист 1 из 1

Земельный участок	
или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
Объект недвижимости: 16:15:18101:01:20	
Кадастровый номер:	

Номер кадастрового квартала:	16:22:20101
Дата прекращения кадастрового номера:	22.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-409-23.10.20 (0) Верхнеуслонский участок, учётный номер до ликвидации деятельности структурных подразделений ФГУП ВПП, Кадастровый номер 16:15:000000:0173; Кадастровый номер 16:15:170301:159-26.11.2010 Флигель ФГУБУ «Федеральная инспекция по регистрации объектов недвижимости по Республике Татарстан»; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0669; Условный номер 16:16:1/001/2008-562;
Местоположение:	Идентификационный номер 3-409 Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровые территории «Красный Восток», №11
Площадь, кв.м:	181,4
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Комплекс
Классификация, в том числе подкласс объектов:	1, в том числе подкласс 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.	246635,07
Кадастровый номер объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:102
Кадастровый номер помещений, кадастровый номер, расположенных в здании для сооружения:	данные отсутствуют
Выявлено ли нарушение использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Способы отчуждения:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 – План расположения помещений, машино-мест на участке (планы этажей), отсутствуют.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Уполномоченная сотрудник
Цеткова А.Р.
11.05.2022 15:19:11

Исполнитель: Цеткова А.Р.
11.05.2022 15:19:11

Исполнитель: Цеткова А.Р.
11.05.2022 15:19:11

Исполнитель: Цеткова А.Р.
11.05.2022 15:19:11

Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов вкладки: 2
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-66130883	
Квартальный номер: 18:15:181301-120	
Получатель записки:	
Карпилова Ирина Ивановна, действующая) на основании документа Протокол Внеочередного общего собрания учредителей ООО "Уральская компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Уральская Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым пазвым инвестиционным фондом недвижимости "Шальяпин", 7716580524	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКА УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторона: 99:01:02:105:14:90:34:57:11:81:06:44:52:0:59 Владелец: Россия Подпись: М.П. Дата подписания: 05.05.2022 10:25:46:2022



УЛЬЧИМА ЧИРИНА ГО РУ Д И Е
 БАТУКАНОВА А.Е.
 05.05.2022 ВРЕМЯ 10:25:46

Внесены на Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
Всего листов: 3	
16:05:2023г. № КУИИ-001/2022-68/00853	
Квартальный номер: 16:15:81501:120	

1	Правообладатель (правообладатели):	1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неактивности "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКлининг", паевые в которых учитываются на балансе для тех владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев за владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-549 01.09.2023 00:05:00
4	Сведения об установлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение, при котором объект недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 09:30:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-549
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2023 по 01.09.2023 и 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКлининг", ИНН: 7716580324, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности "Шалыпин", № 1080-754-09936, 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 установленном залоге и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления видом 5.01:		данные отсутствуют

Фондская регистрация № 001/2022-68/00853

ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ТБУ МОИФ
г. ДАЛЬНИЙ
14.05.2022
ВРЕМЯ А. Р. А.
14.05.2022

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ДОКЛАДНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
г. ДАЛЬНИЙ

ДОКУМЕНТ ИДЕНТИКАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ С ВНЕШНИМИ ИДЕНТИФИКАТОРАМИ
ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВОЙ ДОКУМЕНТ

Создано: 14.05.2022
Добавлено: 14.05.2022
Идентификатор: 16:15:81501:120

Раздел 4 Лист 2

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	Восточный листок раздела 4.1	Восточный листок раздела 3	Восточный листок выписки 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68/33853			
Кадастровый номер: 16:15:181301:120			

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



Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский федеральный округ, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, 20

Уполномоченная организация - оценщик

Исмаилов А. Р.
 11.05.2022 г. Врем. Д. 20 М.П.



Исполнитель: ПОЛТОСКИН
 Уполномоченная организация
 ООО «ИПРИТ» ОГРН 5027000000000
 Свидетельство об аккредитации № 00000000000000000000
 Исполнитель: Полтоскин
 Дата составления: 23.02.2021 № 23.05.2022

Инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Федеральное государственное учреждение «Росреестр»

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 государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Этажность	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
Идентификационный номер объекта недвижимости	
06.05.2022; № КУВН-001/2022-06/11652	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	
16:15:18130:121	

Номер кадастрового квартала:	16:22:22010
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2017
Рассе присвоенный организационный учетный номер:	Идентификационный номер 3-417-22.10.2010 Верхнеуслесский участок, управляемая по координатам, действительности структурных подразделений ПУИ БТИ; Кадастровый номер 16:15:003000.0.178; Кадастровый номер 16:15:173301:72-26.11.2010 Физлиц ЮЛБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:1809000007/0061; Учетный номер 16-16-11/301/2008-565;
Местоположение:	Идентификационный номер 3-417 Республика Татарстан, Верхнеуслесский муниципальный район, Пленитское сельское поселение, сельское сообщество «Красный Волчок», №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Гостевой 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 расположено объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: «агроконтроль, ранее учтенные!»

ДОКУМЕНТ НЕ ИМЕЕТ АН
 УСТАВНОГО КАДАСТРОВЫЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полный, Ссылка:
 0767571574-41416157151/РЕЗУЛЬТАТ
 Валентина Рязанова
 Действителен с 01.05.2022 по 01.05.2023



Исполнитель: ШАЛЯПИН ИВАН ИВАНОВИЧ
 ПЕРВОЛАНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ИРП
 С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 10
 05.05.2022

Задание		Лист №	
Имя объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУЗНИ-001/2022-681/11652			
Календарный номер: 16.15.15130.1121			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заказчика Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Зарученным законом известным лицом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖБНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Содержание:
297677571357114803515711381783445926450
Владельцем документа: ПОДПИСЬ
М.П.
Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
С. КАЖАНЬ УЛ. ВЕТЕРВУРГСКИЕ
УДОЛНОВЛЕННЫМ ПОДПИСАНЫМ
ПЕГОВАЛОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:09

Лист № 2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основаниях, формах, условиях и сроках предоставления прав на объекты недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
06.05.2022г. № КУВИА-001/2022-681/1652			
Квартальный номер:		1615/18130/121	

1	Правообладатель (полное наименование):	4.1	Выданы инвестиционные листы Зейского пивного инвестиционного фонда (недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "Зейстройкапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных листов Зейского пивного инвестиционного фонда в реестре владельцев инвестиционных листов и счетов действующих инвестиционных листов
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	3.1	Общая доля ответственности 16-16-17/008/2012-338 01.03.2012.00.00:03
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:		01.03.2013.00.00:30
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-338
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Зейстройкапитал", ИПИ:
	основание государственной регистрации:		77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Права доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-73409936, выдан 02.10.2008
	сведения об управлении залогом и о порядке управления залогом, если такой договор заключен:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННЫЙ
УСТАНОВИТЕЛЬ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ИМЯ
00767573646863310070814E72468
Иванов, Сергей
Действительно с 23.06.2001 по 21.06.2022



Имя.румяка Павел Сергеевич
ПРИВЛЕЧЕННЫЙ ОТДЕЛ ТУУ МФЦ ЧУ
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ
У ПОДПИСАТЕЛЕЙ СОТРУДНИК
НАГМАЛОВА А.Р.
11.05.2022 2 ВРЕМЯ: 09:10

Лист 4

Значие		Значие	
или объекта недвижимости		или объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
06.03.2023г. № КУИЯ-ЮИ/2022-68111652			
Кадастровый номер			
16.15.181301.121			
6	Замечания в судебном порядке права требования:	данных отсутствует.	
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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют.	
10	Превосхождения и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют.	

ЗАЯВКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
 ПРЕВОЗМОЩНО ОДЕЛ ГБУ МФЦ
 г. КАЗАНЬ - УД. ПЕТЕРБУРГСКИЙ.



УДОЛНОВО ЧЕНЫМ СОТРУДНИК
 ВАХУМАНОВА А.Р.
 "11-05-7988" ВРЕНН П.09 ИИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

С. Подпись: 102010153
 49767557.357.444803547418178344506450

В. Александр Родригес Р
 Действителен с 21.03.2023 по 21.06.2023

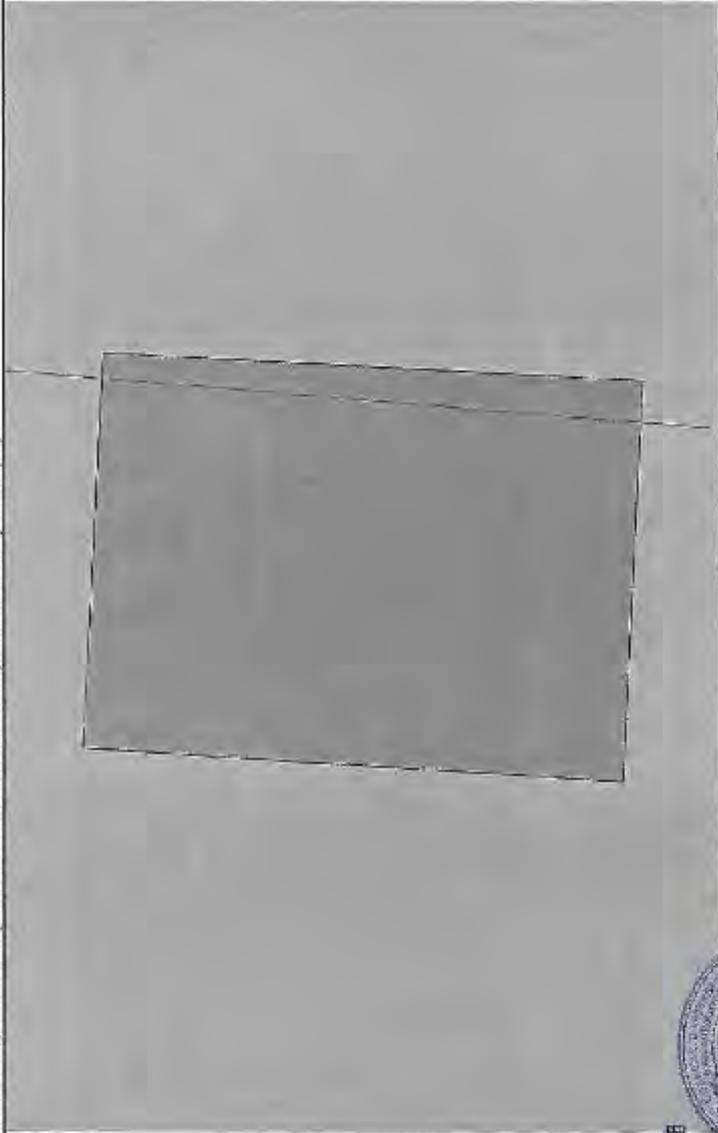
инициалы, фамилия

Формат 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
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68111652		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 06:15-181301-121		

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



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕІРВ
ПРИКОПИЛИСЬ
М.С. ЧЕРНИН
Г. КАЗАНЬ



Уполномоченный сотрудник Федеральной службы
Ногуманова А.Р.
"11.05.2022 ВРЕМЯ: 15:09:11"

Условные обозначения	
ПОЛИЦИЯ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
М.П.	УСЛ.ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
9067157157444893151711817144924051	УСЛ.ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
Назначение: Бизнес-центр	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФАМИЛИЯ
Дополнительно: с 7:30 по 19:00 по 21.05.2022	

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

№: основанин выписки от 05.05.2023, доступного на рассмотрение от 05.05.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Здание	
№ объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2
06.05.2023г. № КУИИ/01/2023-68398756	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер	
16:18:18:201:122	

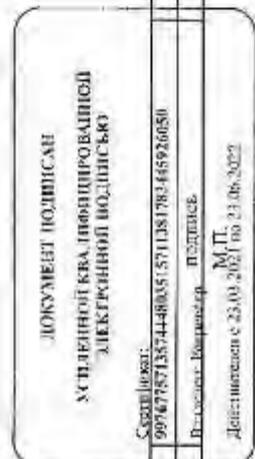
№ кадастрового квартала:	16:18:20101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3-414 2.3.10.2010 Временный участок Управления по эксплуатации недвижимости структурных подразделений РТ УП БТИ; Кадастровый номер 16:18:000000:0134:28.1.2011 Флинт: ФНБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:18:174301:164 2.6.11.26.10 Флинт: ФНБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0058; Условный номер 16-16-11:001/2008:554; Инвентарный номер 3-414
Местоположение:	Республика Татарстан, Временный район, Шелтовоское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гостевой дом №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:15:181301:101
Категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства)
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные, ранее учтенные"
Область применения:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План размещения помещений, машино-мест на этаже (только этаж), отсутствуют.



Сведения об объекте недвижимости
 Уполномоченный представитель
 Имя.умика Право Сервис
 Подпись: Имя.умика
 М.П. Имя.умика
 Дата: 05.05.2023

Лист 3

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов (всего листов): 5
06.05.2021г. № КУВИ-001/2022-68098756		16:15:181301:122	
Кадастровый номер:			
Получатель выплаты:			
Кирьялова Ирина Павловна, действующая на основании документа Протокол Высшего общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин", 7716580324			



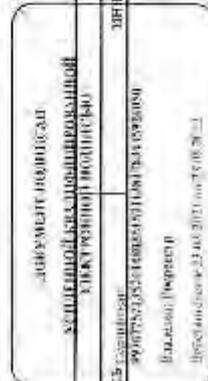
ВЫВЕДКА ПОДЛИНА ВЗ ФУРС ВТРИ
ПРАВОВОСНОВ. ОТДЕЛ СВУ М.П.
г. КАЗАНЬ ул. ПЕРВЫЙ ПЕЧАТНИКОВСКИЙ Д. 10
УОО ПАВЛОМОНОВЫЙ СТРУДУ
НАГУМАРОВА А. Р.
11/2021 21/04 ВРМН/15-02/11

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

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
06.06.2022 № КУВН-001/2022-68098756	
Квартальный номер: 1601518_001/123	

1	Права собственности (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиКапитал", за исключением восторгов установленной на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Знак, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-17/008/2012-535 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: догов государственной регистрации; ипотека государственной регистрации; срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости; догов, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости; согласие государственной регистрации;		Доверительное управление: 01.05.2012 00:00:00 16-16-17/008/2012-535 Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957436 Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1060-75409936, в связи с 02.10.2026 данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа; сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для завершения ипотеки;		данные отсутствуют

ЗАЯВИТЕЛЬ: ПОЛКОВАЯ ФЕЛИЦИТАТА ИВАНОВНА
ПРЕДЪЯВИТЕЛЬ: ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВОГО СЛУЖБЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И КАРТОГРАФИИ
Уполномоченная сотрудник
Ватумнова А.Р.
14.05.2022



Лист 4

Занятие		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Имя раздела 3	Всего листов раздела 3
06.05.2022г № КУВП-06/1/2022-68098756			
Кадастровый номер: 16:15:181301:122			
6	Заявления о судебном порядке права требования	данная отсутствует	
7	Сведения о арестовании и о пошении ареста/приоритетного права	данная отсутствует	
8	Сведения о наличии претензий об ипотечный объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данная отсутствует	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данная отсутствует	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (безопасность, прекращении права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ЧИСЛО 4 ПОЛУЧЕНО ИЗ ФИС ЕГРН
 ПРИОБРАЩАЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ В РТ
 г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕЛЬГУДСКАЯ, 20
 Уполномоченный сотрудник
 НАГУМАНОВА А.Р.
 04.05.2022 ВР5МФЧ.04М



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
 УСЛУЖИМЫЙ НАПРАВЛЕННЫЙ
 ЗАКОННЫМИ ПОДПИСЬЮ
 Ссылка: 49877571574-0005181511817814593060
 Выдана: Перестер
 Действителен с 27.05.2022 по 23.06.2022

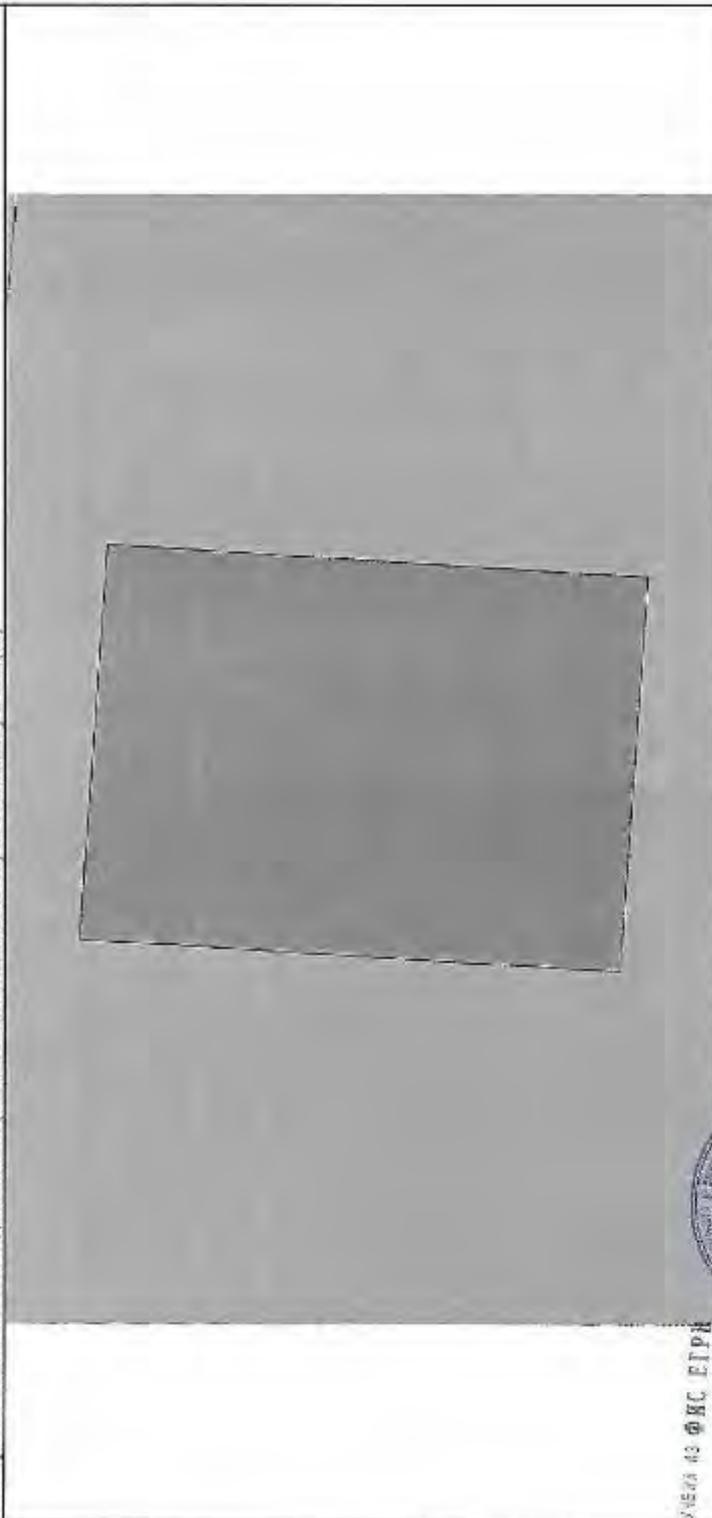
подпись М.П.

Лист 4 Лист 8

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

Земле		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 8
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68098756		
Кадастровый номер: 16:15:181301:122		

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Президент Российской Федерации
 г. Москва, ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
 Нагичаева А.Р.
 "И" от 25.02.2022 ВРМ/А.С.ОХМП



ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН	УПолномоченный сотрудник	И.Р.ГОЛОВАЦКАЯ, БЕЛЫШИНА
ПОДПИСЬ	М.П.	
Сведения: 90927515274682859110378344956680 Выходка: Проект Дата: 2022.02.25 16:23:16 (UTC+3)		

Лист 2

Задание			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУНИ(00)/2022-68093216			
Кадастровый номер: 16:15:181301:123			
Получатель записки Кириллов Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа: Приказ Валерьевича общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерго-Имесс-Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Энерго-Имесс-Капитал" Д.У. Захватываем правом аннулированным фойером недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серия фойер: 99267571A57444803515711C81783445920050
Имя.руmika: Рязанский, Подпись
Действ. в течение с 23.03.2021 по 23.06.2027



ВАУЛСКА ПОЛЗВЕЛАЗ ФТС РОССИИ
ВРНОЛЖСКАЯ ОТДЕЛ ТБУ МОЩ
Г. КАЗАНЬ
П. ПЕТЕРБУРГСКАЯ
01.11.2022
Уполномоченный сотрудник
ЦАГУМАРОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 15.28УМ

Лист 2 Лист 3

Миссия по Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земля	
для объектов недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов земельного 5	
Объект недвижимости: 06.05.2022 г. № КУВУ4-001/2022-88093716	
Кадастровый номер: 16:15:181301:123	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалашин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКэпитал", далее в которых участвуют на основании данных записей 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 16-16-7/008/2012-534 01.03.2012 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона создания юридического лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-7/008/2012-534
	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 "ЭнерджиИнвестКэпитал"; ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона создания юридического лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Уполномоченный сотрудник
ВСУМАРОВА А.Р. [подпись]
44005000000 ВРМ/03

М.П. [подпись]

полномоченный сотрудник
М.П. [подпись]

ЛОКАЛИТЕТ ПОДЪЕЗДОВ
ЭКОЛОГИЧЕСКО-ПРОФИЛЬНЫЙ
ЭЛЕКТРОНИЧЕСКОМУ БУ

ИНТЕРИОЛ, ФОНДОВ



Лист 4

Данные		данные	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 5
06.03.2022г. № КУПИ.0.01/2022-680912.16			
Календарный номер: 18.13.181301.123			
6	Заявление в суд об оспаривании права собственности	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отчуждении заложенного 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	Процедуры и сведения о наличии действующих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пережизла, прекращения права), отнесенных к категории объектов недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖИТЕЛЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9016787135744400315713487383444920050

Подпись: Рубинская, Наталья
М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПОЛНЕНО ПОДПИСАНО ФУНС БИРРИ
ПРАВОЛЮБИВЫЙ ОТДЕЛ ТЕРМОЦИОН В РИ
Г. КАШАНО, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24
УЮБРОМАС ЧЕРНИЦА СОТРУДНИЦА
ПАСПОРТОВА А.Р.
" 11 05 2022 ВРЕМЯ: 12:00:11

Раздел 4 Лист 5

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 выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-201/2022-68093216		
Кадастровый номер 16:15:181301:123		



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

Земельный участок № 16:15:181301:123 Ф.И.С. Е.Р.И.
 Прочие объекты недвижимости: Матрица 1:60
 Т. 762166
 Ул. Дачная, д. 10/1, стр. 10/1
 ПЛОЩАДЬ ЧАСТИ 10,0 кв. м.
 НАГРОМОНОВА А.Р.
 11.07.2022 ВРЕНС Д.С. ОИИП



Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ДОСТУПЕН
 УГЛУБЛЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
 УЧЕТНОЙ ПОЗИЦИИ

ПОЗИЦИЯ: М.П.
 Сертификат: 99747501874-09681821181544692080
 Владелец: Энергосерв
 Действителен до: 20.06.2022

КНИЖКА, ФАМИЛИЯ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
(далее - ФНС России)

Центрская на 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	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
05.05.2022г. № КХ/РН-001/2022-68724243	
Кадастровый номер:	16:15:181301:124
Номер кадастрового листа:	16:22:020101
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Исключительный номер 3-21-22-10-2010; Верхневолжский Уставой Управления по координации деятельности структурных подразделений ФГУП БУФ; Кадастровый номер 16:15:000600:0:175:26:11:2010 Формы ФГУ Федеральная кадастровая палата Росреестра по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:170301:173:26:11:2010 Формы ФГУ Федеральная кадастровая палата Росреестра по Республике Татарстан; Уд. учетный номер 16:15:180006:3607:0005; Условный номер 16-16-11-001/2008-560; Идентификационный номер 3-421
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхневолжский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, с/поселенческое товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Жилая
Единичная:	Построй дом №9
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 располагается объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "историческое, ранее учтенное"
Сведения, необходимые для заключения раздела 3 - План расположения помещения, машино-мест во дворе (планы этажа), отсутствуют:	

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
кадастровый номер: 16:15:181301:124

Собственник: М.П. ШАЛЯПИН
ИНН: 16-00-0000000
ИНН: 16-00-0000000

М.П. ШАЛЯПИН

Лист 3

Здание			
для объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022. № КУ-ЗН-001/2022-68124243			
Катастровый номер: 16:15:181301:124			
Получатель выписки: Каримова Ирида Исаевна, действующий(ая) на основании документа "Генерал-высочайшего судебного приказа участковый ОЮО "Управляющая организация "ЭнергоИвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИвестКапитал" Д.У. Центральная именная инвестиционная фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСТАНОВЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сервисный центр
 8927625713574148351571148783448926011

Исполнитель: М.П.
 Дата подписания: 17.05.2024 16:33:06.2022



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕТР
 ПРОЦЕДУРНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ ФТС ЕТР
 г. КАЗАНЬ

ПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК
 НАСМАЧОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ: 16:33:06

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

Здание	
код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 2
Всего листов выписки 5	
Об.05.2022г. № КУБН-0012022-6812424?	
Кодированный номер:	
16-15-181301174	

1	Прокладка кабеля (привоеобладателя):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалитга", долище в которых устанавливаются на основании данных, полученных в ходе проведения инвентаризации паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев отдельных инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-545 01.03.2012, 09:08:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, праве, ограничении права без необходимости в силу закона третьего лица, оулапа:	4.1	данные отсутствуют
5	Углубление прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1		Доверительное управление	
		01.03.2012, 00:00:00	
		дата государственной регистрации:	
		16-16-17/008/2012-545	
		номер государственной регистрации:	
		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2025	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалитга", ИНН: 77-6583524, ОГРН: 5077345937426	
		основание государственной регистрации:	
		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", № 1080-73409936, выдан 02.10.2008	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УЗНАВАЕМОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона: Подпись
09.11.2022 14:44:52
Выдан: Сервер
доверенности с 10.10.2008 по 31.03.2022

Уполномоченный
ВАСИЛОВА А.Р.
11.08.2022 ВРЕМЯ 15:42:11

Уполномоченный
ПЕТРОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
в г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТРОВСКОГО, 25

Уполномоченный
ПЕТРОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
в г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТРОВСКОГО, 25

Лист 4

Здание		Имя.румика Работа Сервис	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
06.03.2022г. № КУВБ-4001/2022-68124243			
Кадестровый номер: 1615:181301:124			
6	Заявления в суд об истребовании права собственности;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об истребовании 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 и обязанности и сведения о наличии полученных, но не зарегистрированных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (переход, приобретение права), отграничения прав или обременение объекта недвижимости, сведения об отчуждении объекта недвижимости;	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ ЭЛЕКТРОНИЧЕСКОЙ
СЕРТИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат
9929292157448051571181783445926031

Число: 06.03.2022

М.П.
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПОЛНА ПОДПИСА ИЗ ФТС ЕТР
ПРИПОЛКСКИМ ОТДЕЛ ГБУ ИСД Д-Р
г. Казань ул. Петербургская, 156

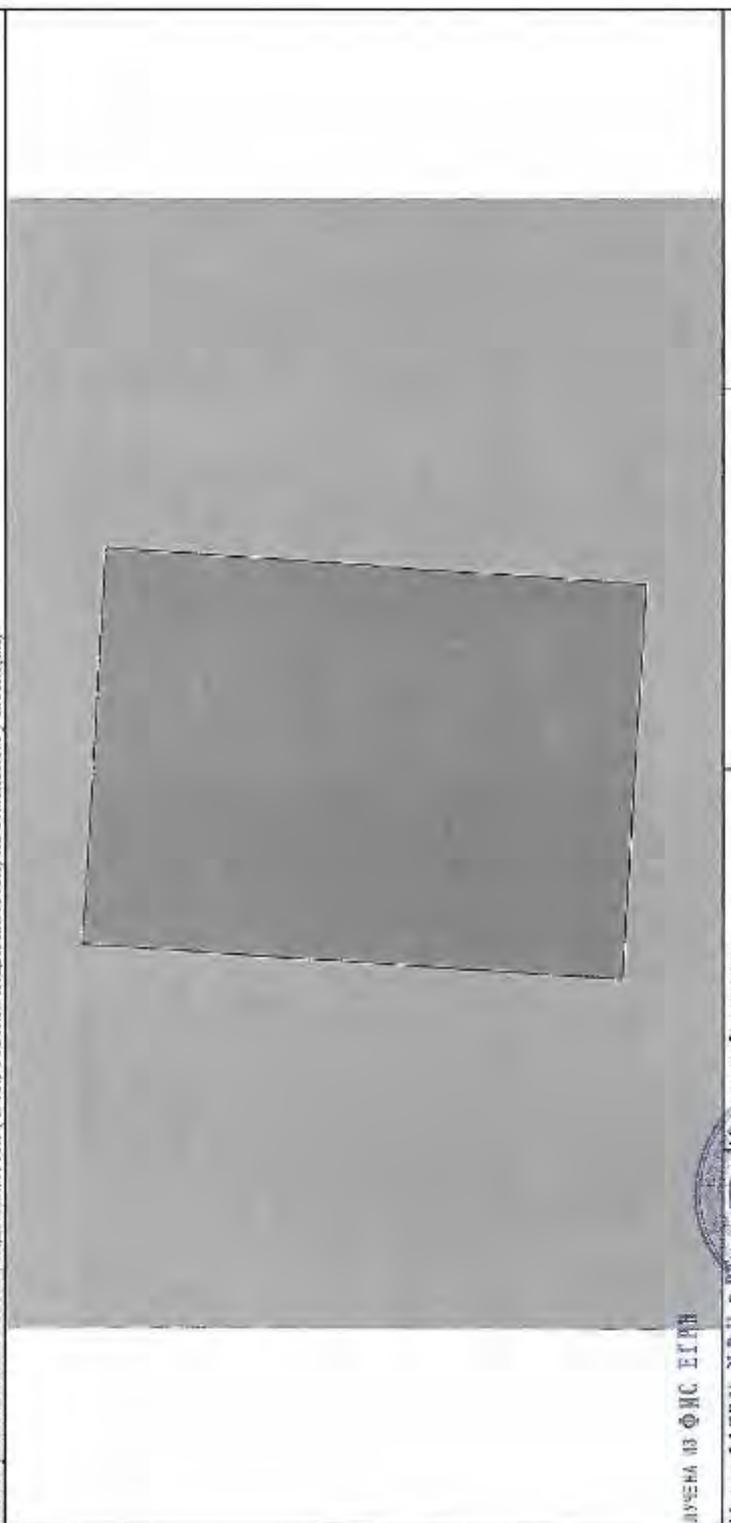
Уполномоченный сотрудник
ИСТЯЖОВА А.Р.
06.03.2022 ВРЕМЯ 15:15:12

Лист 4 Лист 5

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

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

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



Выписка получена из ФОНС ЕУРП

Приволжский федеральный округ, Нижегородская область, Холмовское обозначения

С. КАЗАНЬ 7 Л ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник

РАДУЛАНОВА А.Р.

11.05.22 15:18:11

ЛОСХ.АВЕРТ.ПОСЛОНСАН

Учредительская регистрация

ИНН: 1603003030

Сторона:

49603218764441651001

М.П. Индивидуальный предприниматель

Владимир Викторович

Добровольное 2104282110023062022

ИНН: 1603003030

Центральная кадастровая государственная информационно-аналитическая служба ФНС России

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости

Сведения об объектах недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, поступающего из расписания от 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Итого листов раздела 1: 2	
Итого листов раздела 3: 5	
Итого листов раздела 5: 5	
Итого листов раздела 7: 5	
Итого листов раздела 8: 5	
Итого листов раздела 9: 5	
Итого листов раздела 10: 5	
Итого листов раздела 11: 5	
Итого листов раздела 12: 5	
Итого листов раздела 13: 5	
Итого листов раздела 14: 5	
Итого листов раздела 15: 5	
Итого листов раздела 16: 5	
Итого листов раздела 17: 5	
Итого листов раздела 18: 5	
Итого листов раздела 19: 5	
Итого листов раздела 20: 5	
Итого листов раздела 21: 5	
Итого листов раздела 22: 5	
Итого листов раздела 23: 5	
Итого листов раздела 24: 5	
Итого листов раздела 25: 5	
Итого листов раздела 26: 5	
Итого листов раздела 27: 5	
Итого листов раздела 28: 5	
Итого листов раздела 29: 5	
Итого листов раздела 30: 5	
Итого листов раздела 31: 5	
Итого листов раздела 32: 5	
Итого листов раздела 33: 5	
Итого листов раздела 34: 5	
Итого листов раздела 35: 5	
Итого листов раздела 36: 5	
Итого листов раздела 37: 5	
Итого листов раздела 38: 5	
Итого листов раздела 39: 5	
Итого листов раздела 40: 5	
Итого листов раздела 41: 5	
Итого листов раздела 42: 5	
Итого листов раздела 43: 5	
Итого листов раздела 44: 5	
Итого листов раздела 45: 5	
Итого листов раздела 46: 5	
Итого листов раздела 47: 5	
Итого листов раздела 48: 5	
Итого листов раздела 49: 5	
Итого листов раздела 50: 5	
Итого листов раздела 51: 5	
Итого листов раздела 52: 5	
Итого листов раздела 53: 5	
Итого листов раздела 54: 5	
Итого листов раздела 55: 5	
Итого листов раздела 56: 5	
Итого листов раздела 57: 5	
Итого листов раздела 58: 5	
Итого листов раздела 59: 5	
Итого листов раздела 60: 5	
Итого листов раздела 61: 5	
Итого листов раздела 62: 5	
Итого листов раздела 63: 5	
Итого листов раздела 64: 5	
Итого листов раздела 65: 5	
Итого листов раздела 66: 5	
Итого листов раздела 67: 5	
Итого листов раздела 68: 5	
Итого листов раздела 69: 5	
Итого листов раздела 70: 5	
Итого листов раздела 71: 5	
Итого листов раздела 72: 5	
Итого листов раздела 73: 5	
Итого листов раздела 74: 5	
Итого листов раздела 75: 5	
Итого листов раздела 76: 5	
Итого листов раздела 77: 5	
Итого листов раздела 78: 5	
Итого листов раздела 79: 5	
Итого листов раздела 80: 5	
Итого листов раздела 81: 5	
Итого листов раздела 82: 5	
Итого листов раздела 83: 5	
Итого листов раздела 84: 5	
Итого листов раздела 85: 5	
Итого листов раздела 86: 5	
Итого листов раздела 87: 5	
Итого листов раздела 88: 5	
Итого листов раздела 89: 5	
Итого листов раздела 90: 5	
Итого листов раздела 91: 5	
Итого листов раздела 92: 5	
Итого листов раздела 93: 5	
Итого листов раздела 94: 5	
Итого листов раздела 95: 5	
Итого листов раздела 96: 5	
Итого листов раздела 97: 5	
Итого листов раздела 98: 5	
Итого листов раздела 99: 5	
Итого листов раздела 100: 5	

Номер кадастрового объекта:	16:15:181301:026
Дата привнесения кадастрового плана:	16.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	22.03.2012
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шелито-Томе сельское поселение, с/поселенческое товарищество "Крестьян Восток", №1Е
Почтовый код:	193
Наименование:	Нежилые
Наименование:	Участок зем. №3
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию до завершения строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	38084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Особые условия:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - даны расположением помещений, кадастровые номера на этапе (плана этажа), отсутствуют

Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления"

Уполномоченный сотрудник
 Шелито-Томе сельское поселение
 Верхнеуслонский муниципальный район
 Республика Татарстан
 М.П.
 А.П. Шелито-Томе
 20.05.2022

Лист 2

Земли		Вид объектов 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: 61:15:18130:125			
Получатель выписки: Киреева Ирина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалинга" от имени акционера Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКалинга." Д.У. Зарядный паспорт государственной формы недвижимости "Шалыпин", 7716580524			



ВЫСОКА ПЕРВЕНА ИЗ ФИС БУРА
 ПЕТРОВСКАЯ ОЛЕГ ГЕОРГИЙЕВИЧ
 г. КАШАНЬ ул. ПЕТРОВСКАЯ,
 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
 ПАВЛОВСКИЙ А.Р.
 11.05.2022 15:08

Раздел 2 Лист 1

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

Здание	
вид объекта недвижимости	Всего листов: 5
Лист № 1 из 5 листов 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-05101594	
Кадаспоровый номер: 1015181301125	

1	Праваобладатель (правообладатели)	1.1	Выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости о государственном фидучиарном фонде недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалитас", данные о которой устанавливаются на основании данных пунктов оговора, содержащих инвестиционных планов в реестре владельцев инвестиционных планов в реестре владельцев инвестиционных планов и счетов долевого участия в инвестиционных планах
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17008/2012-536 01.03.2012 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничена права 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
	даты государственной регистрации:		21.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17008/2012-536
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 10.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалитас", ИНН: 771638534, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости "Шалипин", № 1083-78409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данное отсутствует
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если такой до авторизован для управления залогом:		данное отсутствует

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Информационно-сервисный центр

М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

М.П. М.П.

9970751556196457141078244882069

Валентин Борщев

Адрес: Москва, ул. Лесная, д. 10/1, стр. 10/1

Документ подписан Уполномоченным лицом

Электронная подпись

Инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 2: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-63/01/594			
Кадастровый номер: 16:15-81301:125			
6	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 СХВЕЩЕНОЙ АВТОГРАФИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

С. Сидякина
 6076787135744-683515711381764415926059
 Подпись: Екшеседо ПОДПИСЬ
 Действителен с 23.03.2017 по 06.06.2022

БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ ФРС ЕСПН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИФН
 г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
 ПАГУМАРОВА А.Р.
 «14.05.2022» ВРЕМЯ: 15:00

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИФН
 г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

ИНЦИДЕНТЪ, БЕЛМОЛНА

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

Земле		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-68101594		
Кадастровый номер: 16:13:181301-125		



Схема расположения объекта недвижимости (внести объект недвижимости на земельном участке(ах))

Основная информация

подпись М.П.

ИНН/ОГРН/ОГРНИП
 99070751387440051571 0070144000000
 Юридический адрес: Россия, город Санкт-Петербург
 Дата регистрации: 31.05.2014 № 21366/2012

Юридическое лицо: ООО «ИМЕНИ ШАЛЯПИНА»

ИНН/ОГРН/ОГРНИП
 99070751387440051571 0070144000000
 Юридический адрес: Россия, город Санкт-Петербург
 Дата регистрации: 31.05.2014 № 21366/2012

Сотрудник: А.Р. ШАЛЯПИНА
 11.05.2022 ВРЕМЯ: 15.00 МП

Федеральное агентство по кадастровому учету и картографии
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового учета и картографии»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Ис основанию запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи в Едином государственном реестре недвижимости:

Земельный участок		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Земельный участок	Всего заделов: 3	Листы: листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВЛ-001/2022-68115185			
Кадастровый номер:	16:15:181701:126		

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2012		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инициальный номер 3 4 18 22 10 2010 Верхневолжский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений Р У И ИТИ МСА ЖСХ РТ; Кадастровый номер 16:15:0000020:177; Кадастровый номер 16:15:70901:166 26 11 20:0 Фискал ФУБУ федеральная кадастровая палата Госреестра по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180001:0007:0063; Условный номер 16-16-11001/2008-580; Инициальный номер 3-418		
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхневолжский муниципальный район, Шеминское сельское поселение, сельскохозяйственное товарищество "Красный Восток", №18		
Площадь, кв. м:	19,3		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	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.:	88084,24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:15:181701:101		
Кадастровые номера помещений, машин, мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Выявлены ли признаки незавершенные:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "определенные, ранее учтенные"		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 3. План расположения помещений, машино-мест по этажу (планы этажей), отсутствуют.		

Итого: 100%

Итого: 100%



Правительство Республики Татарстан
 Министр Кабинета Министров Республики Татарстан
 А. Р. ГИМАНОВА

Уполномоченный
 И. П. ШАЛЯПИН
 05.05.2022

Итого: 100%

Итого: 100%

Лист 2	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-68115183	Всего листов выписки: 3
Содержатель номера:	16:15:181:001:126
Получатель выписки:	
Карлолза Ирма Ивонза, действующая на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиКэпитал" от лица заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиКэпитал" Д.У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524	

ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТЕРМОФОРМАТОРА
 г. КАЗАНЬ ул. ШЛЕЙЕРОВСКАЯ, 200
 УПОМОЩЕННАЯ СОТРУДНИЦА
 ШТУГАНОВА А.Р.
 № 05 2022 ВРЕМЯ 15:14 МН



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН
 ИСПОЛНЕНО КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: ПОДПИСЬ
 9976725257148853712516348592659
 Владелец: Ротенберг
 М.П.
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНТЕРНЕТ-КОМПЬЮТЕР

Лист 2 Лист 3

Индикация государственного реестра недвижимости об ограничениях в распоряжении недвижимостью

Сведения о зарегистрированных правах

Земле	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 3	
36.05.2022г. № КУВМ4-001/2022-68/115185	
Кадастровый номер: 16:05:181301:126	

1	Правообладатель (гражданин/лицо):	1.1	Владельцем инвестиционных паев Замытого Лесного Инвестиционного Фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которой устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Зем. номер, дата и адрес государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 16-16-172008/2012-541 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 права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное Управление:
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-172008/2012-541
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580836, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1083-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом, осп. таков договор, заключен при оформлении ипотеки:		данные отсутствуют

6010304 00.09.2022 00:00:00
 ПРИБОЛСКОЕ СЛЕН ГБУ МФУ
 г. Казань ул. ПЕТЕФУГЕРКА, 28
 Уполномоченный сотрудник
 Багманова А.Р.
 44 * 05 8444 ВЕРНИ 15.11.2022



ДОКУМЕНТ НАННОСИ
 МП ДОЛЖНЫ СДЕЛАННЫМИ
 ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ
 подписано
 30.09.2022 10:47:59
 Выходит
 Выходит
 Выходит
 Выходит
 Выходит
 Выходит

Итого: 10, Россия

Лист № 2 раздела 2		Здание	
№ КУРПН-001/2022-68115185		№15:181301:126	
Лист № 2 раздела 2	№стро листов раздела 2. 2.	№стро листов выписки. 3	Всего листов выписки. 3
06.05.2022г. № КУРПН-001/2022-68115185			
Кладовый ящик:			
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении и отмене лиригистративного 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 безличного участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правонарушения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении 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

Уподин Артедий Сергеевич
Наг/мелов А.Р.
11.05.2022 Время 15:11:11



ДОКУМЕНТ НЕИСКАН
УСЛОВИЙ КВА.ПРОФИЦИРОВАНИИ
ЗАКОННОСТИ ПОСЛУЖИЮ

Состояние: ПОДГОТОВ
№16:15:181301:126/001/2022-68115185

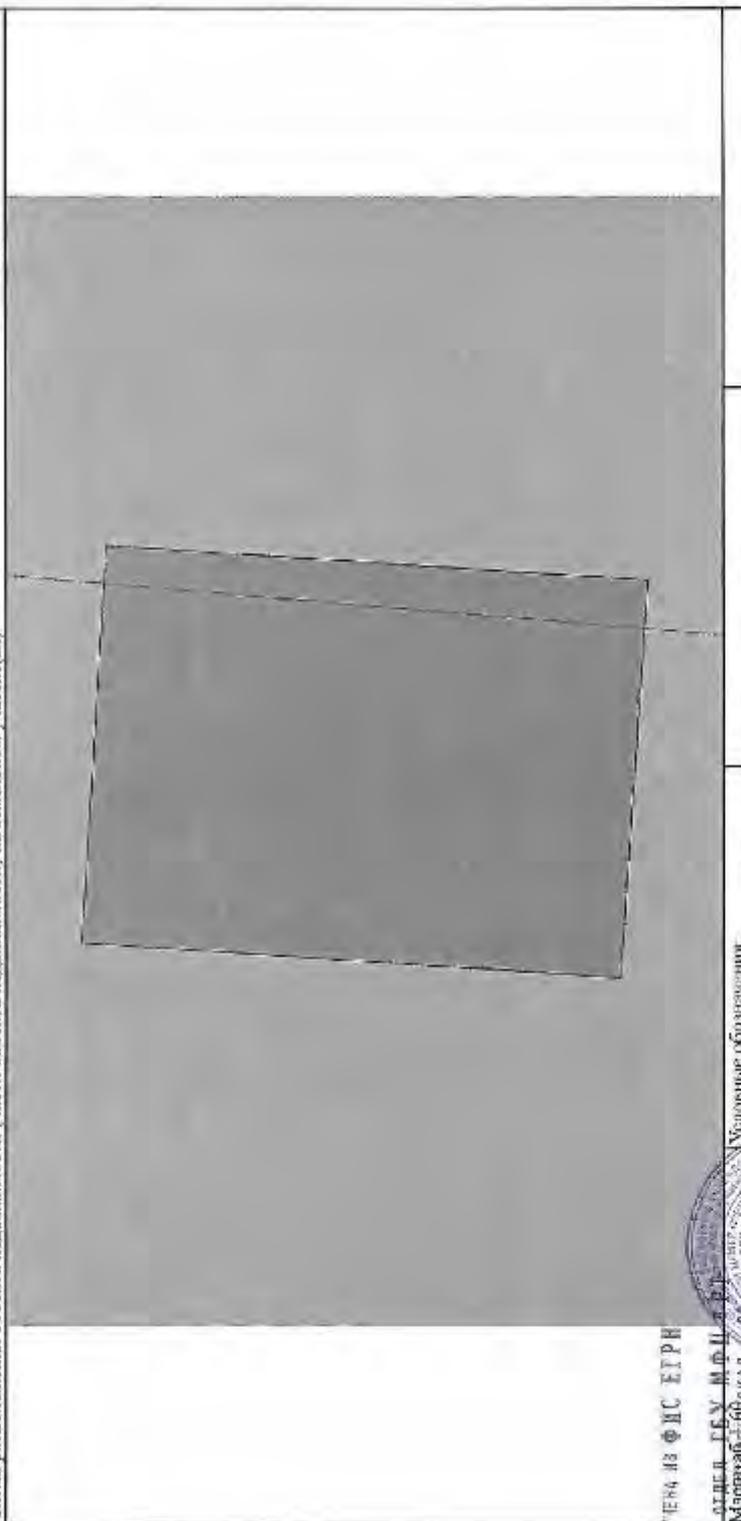
Выдан: Регистр
Действителен: 23.03.2024 г. 23.06.2022

Инициалы, фамилия

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

Землик		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-63115185		
Кадастровый номер: 16:15:181301:126		

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



КОПИЯ ПОСЛУЖИЛИ ИЗ ФИС ЕДРН
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ФУ МФЦ
 г. КАЗАНЬ
 МАРШАЛОВА



УДОЛОВОЖЕНИЕ СОТРУДНИКОВЕ ИДРЕСОВАНИЕ ДОКУМЕНТА
 НАСТАВОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ: 11:50

Содержание выписки:
 М.П.
 09.05.2022 № 001/2022-63115185
 Выход: Репорт
 Дата выписки: 05.05.2022 № 001/2022-63115185

ИНТЕРНАЛ, ФАМИЛИЯ

Муниципальная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 администрация городского округа «Город Казань»

Муниципалитет Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных лицах на объект недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

По основанию запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение от 05.05.2022, сообщаем, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:

Показатели		Единицы измерения	
Итого объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов в разделе: 5
05.05.2022г. № КУ ВП-001/2022-67283722			
Кадастровый номер:	16:50:080208:60		
Номер кадастрового участка:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011		
Риско присвоенный объекту: земельный, учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:080208:01:1184; Учетный номер 16:50:080208:001:0063		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38		
Площадь, м ² :	52,3		
Назначение:	Жилые помещения		
Наименование:	Квартира 38		
Номер, тип дома, на котором расположен помещене, машино-место:	Этаж № 10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2501846,03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, з которых которых расположен объект недвижимости:	16:50:080208:29		
Виды разрешенного использования:	запные отсутствующие		
Сведения об отнесенной жилот помещений к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома, специальному использованию или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальность, ранее учтенные"		
Объект отнесен:	Приво (ограничение права, ограничение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с записями в кадастре: 2-комнатный квартира		

Муниципалитет Единого государственного реестра недвижимости



Уполномоченный сотрудник
 Муниципалитет Единого государственного реестра недвижимости
 от 11.05.2022г. ВРЕМЯ 14:45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 8043184804616810417-311
 Сертификат: 8043184804616810417-311 (8043184804616810417-311)
 Владелец: Росреестр
 (Сертификат: 8043184804616810417-311)

Дневная	
Повышение всех объектов недвижимости	
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I
06.05.2022г. № КУ ВП-601/2022-67945722	Всего листов раздела II
Квартальный номер	16-50-080208-66
Подразитель заполнен:	
Маринова Ирина Ивановна, Действующий(ая) на основании документа "Протокол Высшего органа общества участников ООО "Управляющая компания "Эверг-Навас-Каналы" от имени правителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Эверг-Навас-Каналы" Д.У. Закрытым способом на основании Формы ведения деловых отношений "Шалыпин", 7716580524	

ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ПРЕДПРИЯТИЙ И ФИРС ЕПРН
ПЕТРОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,



Уполномоченный сотрудник
БЕГУМОВА А.Р.
«11.05» 2022г. ВРЕМЯ 14:43 МЛТ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
свидетельство о регистрации № 7716580524

Сертификат: 48.487297427-МФУ.1501104075344802890
подписан: Бегумова А.Р.
договорной № 00000001 от 21.06.2022

ПРИСТАВКА, ФАМИЛИЯ

Листов 3 из 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов раздела: 3
	Всего листов выписки: 5
Объект недвижимости: 16:50:080208:60	
Кадастровый номер:	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд «Фонд недвижимости «Шалыпин»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общ. долевая собственность 16:16-01/145/2011-0015 07.06.2011 09:30:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, утрата, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	даты государственной регистрации:		07.06.2011 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-0015
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580529, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения к Гражданскому договору доверительного управления. Закртым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, утрата, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Привыла доверительного управления. Закртым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен лицом, органом:		данные отсутствуют

ФОНД «ШАЛЯПИН» № 015
ПРАВОВОЙ СЕРВИС
г. КАЗАНЬ, УЛ. ДЕ ГЕРМЕНСА
УДОЛЧЕНЧЕВ ИБ
01.01.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТОМ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ
Сертификат № 0000000115-МинФин.от.догов.434004
Выданный Роспотреб.
09.06.2023 15:52:20 (г. 23.06.2023)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
С6 03.2022г. № КУВН-001/2022-07955722		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер		
6	Заявлено в судебном порядке цена требования:	16.50.01/03/08/01
7	Сведения о возмещении в отношении заявленного 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	Правапривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений в проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отложения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Уполномоченный сотрудник
 МАТВИЙ А.Р.
 14.05.2022

Уполномоченный сотрудник
 МАТВИЙ А.Р.
 14.05.2022

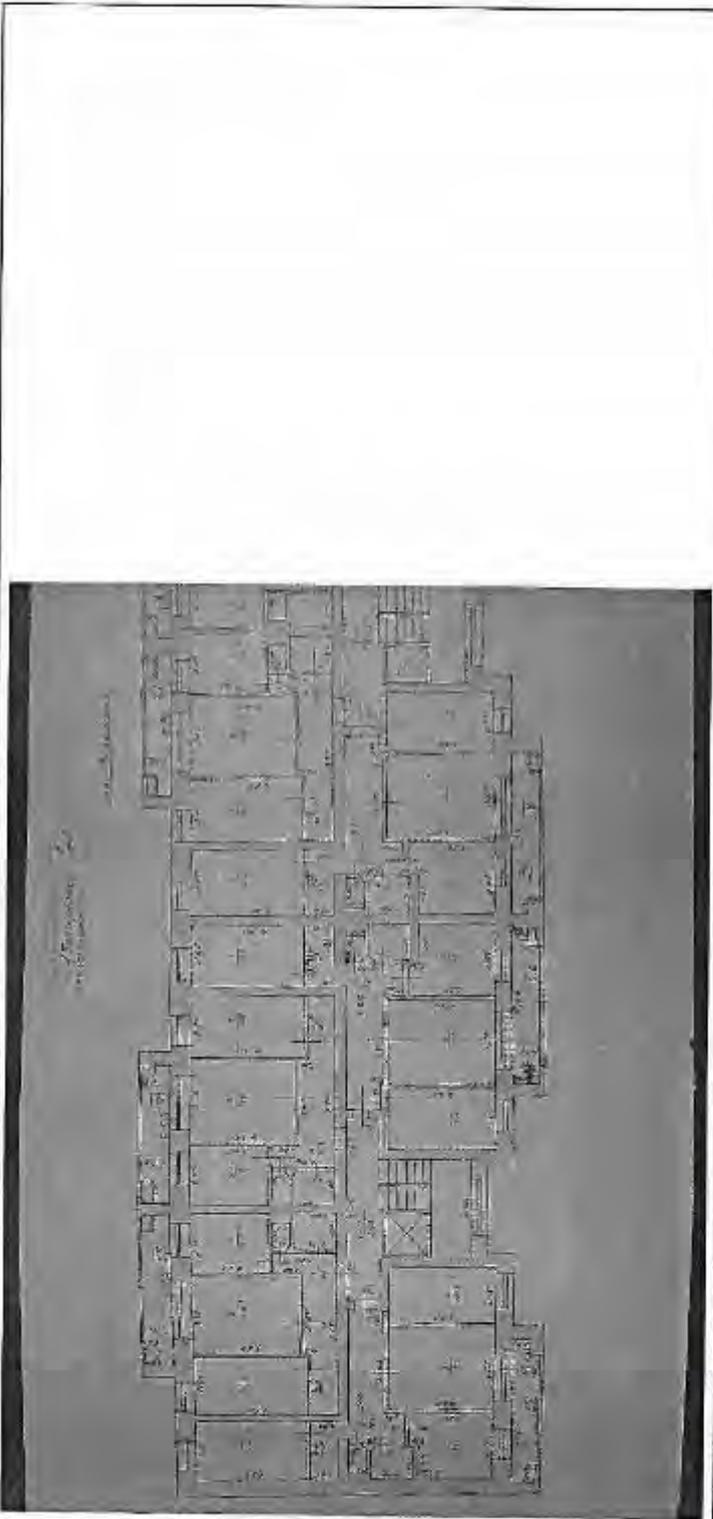
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 КРЕДИТНО-КАССОВЫЙ ЭЦП

Служба ИИСИ
 Республика Башкортостан
 Сертификат № 24.03.2021 от 13.06.2022

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Полиграфическая продукция, машино-места на складе (далее - этикет).

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВМ-05/2022-67953722		Всего листов выписки: 5
Календарный номер: 16:50:080208.60		
Номер этикет (этажей): 10		



РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ
Министерство юстиции
Департамент государственной регистрации недвижимости
УГОЛОВСКОЕ СОУБЮДИЩЕ
КАЗАНЬ, УЛ. ДЕТСКО-СТАРШИНСКАЯ, 10
КАТМАНОВА А. Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 16:44:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СПЕЦИАЛЬНО СЕРТИФИЦИРОВАННОМ
Серификат: 78787571257-МФД
Бюджетное учреждение
Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2024

Имя, фамилия

Федеральная кадастровая палата регистрации недвижимости
национального агентства недвижимости «Индикс Групп»

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

(Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости)

№ регистрации документа 05.05.2022, номер документа на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1.

Сведения об объекте недвижимости		
Лист № раздела 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 16:50:080208:163		
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208	
Дата привнесения кадастрового номера:	26.01.2011	
Решение присоединил государственной учетной номер:	Квартальный номер 13464, Кадастровый номер 16:50:080208:01662, Условный номер: 6:50:0803052:001:006	
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 4Б	
Площадь, м ² :	37,9	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Квартира 4Б	
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, материю, место:	Этаж № 2	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.	198 8434,87	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:50:080208:29	
Иные разрешительные документы:	иные отсутствуют	
Сведения об обеспечении жилого помещения в соответствии с определению выку жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях (включая доли социального) пользования или владения для коммунального использования:	иные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Способы отчужда:	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: "комнатная квартира"	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



Директор отдела ГБУ ИФ
г. Казань И. Петрова

Уполномоченный сотрудник
Иванович А. Р.

№ 11-09-2022 ВНЕШ. С. Иванова

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Свидетельство о регистрации № 50

Сертификат: 88:88787123:7:ИФК (50) (881818) (880818) (881818) (881818)
Выдана: Республика Татарстан
Действителен: с 25.03.2011 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Лист 2

Доходные объекты недвижимости			
Лист № 2, раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.03.2022г. № КУВИ-00.12022-67959762			
Квартальный номер: 16.30.030208.63			
Подучетель выписки: Корсакова Ирина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени зачинателя Сообщества с определенной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580574			

состав: 16.30.030208.63

Учредитель ООО ФНС ЕТРИ
 Иркутский отдел ГБУ МОИ
 1 класс

Учредитель ООО ФНС ЕТРИ
 Иркутский отдел ГБУ МОИ
 1 класс

Иркутский отдел ГБУ МОИ
 1 класс



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ
 «06.03.2022 16:30:030208.63»
 Серийный номер: 4702757157-4444-15716580574
 Подпись: Корсакова Ирина Ивановна
 Дата подписания: 06.03.2022 16:30:030208.63

инициалы, фамилия

Лист 2 из 2

Мониторинг Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Получение	
Дата объекта недвижимости	Дата документа 2-2
Лист № 1 раздела 2	Идентификатор 3
09.05.2022 г. КУВ И-001/2022-67959762	
Кадастровый номер:	16:50:080208:163
Всего листов выписки 3	

1	Присобластель (правообладатель):	3.1	Закрытый паевой 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 осуществлении государственной регистрации сделки; права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
8	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-004
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	базовый государственный регистрационный номер:		Именения в отношении и Приказе доверителя с управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, от 23.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об осуществлении залогом и и аналогичное учреждение залога, если договор заключен для удовлетворения требований:		данные отсутствуют



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Приморский филиал ФТС ЕИР
г. Владивосток, ул. Петровская, 20
Информационно-справочный центр
И. П. БИРЯКОВ
И. П. БИРЯКОВ
И. П. БИРЯКОВ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
16:50:080208:163

Степанов, Игорь Владимирович
Должность: Руководитель
Добавлено: 02.10.2021 09:23:06:202

Имя.умика Право Сервис

Лист №

Пояснение		Выя области недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2024 № КУВН-001/2022-67059762			
Квартальный номер: 16:50-080209-163			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о создании з отменении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости или, осуществляемых в муниципальных учреждениях:	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 рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), о наличии права или обременения объекта недвижимости, сделки и ипотеки на объекты недвижимости:	отсутствуют	



ФБУ ВТ
Федеральное бюро технического регулирования
г. Санкт-Петербург, ул. Давыдовская, д. 10
по адресу: Санкт-Петербург, Давыдовская ул., д. 10

Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А. Р.
«11.05.2024 10:08:14»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8948757135-04M1271081ЛАНСЕРКО
Идентификатор: 8948757135-04M1271081ЛАНСЕРКО
Дата: 2024.05.11 10:08:14

информация, размещенная

Лист № 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Цели расположения помещения, здание, место на этаже (полное описание)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ4-001/2022-67959762	Всего листов раздела: 3
Квартальный номер: 16:50-080208 163	№ с/ср этажа (этажей): 2



Выписка получена
Мушкетер
ПРИЛОЖЕНИЕ
г. КАРАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ
УЛОЖИМО ЧЕКИМ СОТРУДНИК
ДАТОВАНО А.Р. О
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:45:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 85767701.8246451671.14170048916900
Выдан: Белград
Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Извлечения выписка от 05.05.2022, полученная на рассмотрение на рассмотрение от 05.05.2022, сообщая, что сериями лицами Единого государственного реестра недвижимости

Наименование		Раздел 1 Лист 1	
Идентификация объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выдела 5
06.05.2022Е.КУВИ-01172022-67841-416	16:50:080208:164		
Коды: розай номер			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080208			
Дата введения кадастрового номера: 26.01.2011			
Решение государственной кадастровой учетной комиссии: Исполнительный номер 13464, Кадастровый номер 16:50:080208.0:163, Условный номер 16:50:0802080010071			
Местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авиаторов, д. 1715, кв. 46			
Площадь, кв. м: 53,3			
Назначение: Жилые помещения			
Наименование: Квартира 46			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 2535203,97			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях которого дома содрванного использования или начного доме коммерческого использования:			
Статус записи об объекте недвижимости: данные отсутствуют			
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Права (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с размещением: 2. дознание квартира.			

ВЫПИСКА ПОДЛЕЖАЕТ ИЗ ФЛДС ЕТРИ

ИЖИЛКАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ЛЕУ М И И В Р П
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28В

Уполномоченный сотрудник
ИЗУМАКОВА А. Р.

№ 11 от 05.05.2022 ВРЕМЯ И ДМТ

Помощник государственной должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
РАСПЕЧАТАНО СЕРВИСом ИТ

Сервисный центр «ИТ-Медиа» (ООО) ИНН 1601001444
Выдана: 05.05.2022
Действительна: с 01.05.2021 по 01.05.2022

Лист 2

Госзадание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 5
06.05.2022г. № КУ ВР-001/2022-6794/416			
Кодированый номер: 16:50:080208-164			
Подручье листов:			
Курганова Ирина Николаевна, действующий(ся) на основании документа "Предоставление сведений о состоянии учётного ООС "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалинга" от имени заявителей Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалинга" Д.У. Закрытых паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шальяпин", 7316380524			

ЗЫНСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН
 ПРИКОЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
 С. ДАШЕВЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 48Б



УВЕДОМЛЕНИЕ
 БАГУМАНОВА А. В.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:39

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИСОМ СЕРТИФИКАТЕЛОМ
 Свидетельство № 7316380524-М-АК от 06.05.2022
 Владельцы: Курганова Ирина Николаевна
 Дата: 06.05.2022 14:39:39

Имя, фамилия

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего залогов 3
Лист № 1 раздела 2	Всего залогов 3
06.05.2022г. № КУ ВЛ-001/2022-67841416	Всего залогов 3
Кадастровый номер:	50:08/0208:164

1	Правообладатель (правообладатели):	4.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и взыск 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 вклада, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.1	данные отсутствуют
5	Сравнение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	влад.		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	
	лишь в пользу конкретного ограниченного права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКалинас", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077346957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения в документах в Едином государственном реестре недвижимости. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 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 "Шалыпин", выдан 25.07.2008
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
			данные отсутствуют

ИЮНЬЮ ГОУМЕНА ИЗ ФИС ЕПРН



ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ЖОП (Ф.П.У)
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24
У ИЮНЬЮ ГОУМЕНА ИЗ ФИС ЕПРН
ПЕТЕРБУРГСКАЯ А.Р. О. О.
2022 ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО

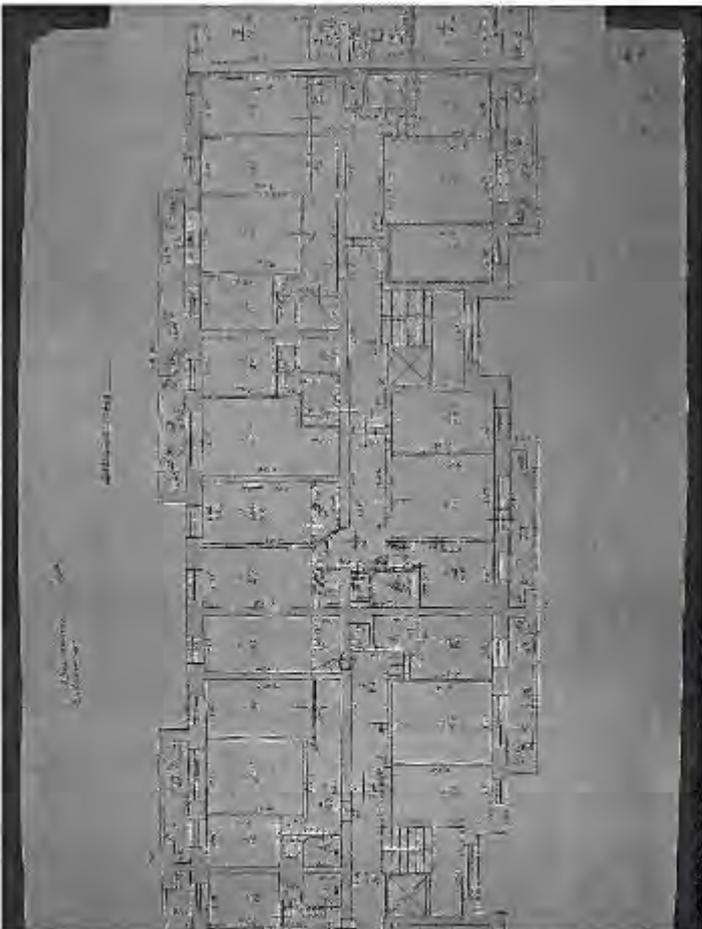
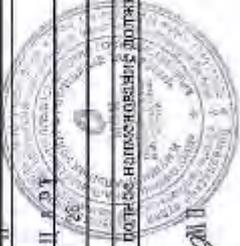
ДОК УМ ИТ ПУШКИН.ИИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервисный центр «Имя.румика»
Москва, Россия
Деловой адрес: с 25.03.2022 по 23.04.2022

инициалы, фамилия

Рисунг 5 Лист 5

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

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение				
вып. объекта недвижимости				
Лист № 1 рисунка 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ/001/2022. 67941416				
Квартальный номер: 16:50:080208.164				
Помер этажа (этажей): 2				
				
<p>ВЫПИСКА ПОЛУЧЕ ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО г. КАЗАНЬ 13 ДЕКАБРЯ 2022 Уполномоченный сотрудник ШАЛЯПИН А.Р. 11.05.2022 ВРЕМЯ: 14:30М П</p>				
				
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННЫЕ УП Сертификат: 6976751452.4416.657.108.76148701680 Владелец: Шпало Сербус Действителен с: 2023.03.01 по 20.06.2027</p>				
ПОДПИСАТЕЛЬ: ШАЛЯПИНА				

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
национального фонда регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

По итогам запроса от 05.05.2022, поступившего за регистрацией 05.05.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1	
Помещение	
адрес объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки 3
06.05.2022г, № КУВИ 021:2022-073998315	Кадастровый номер: 16:50-080208:179
Номер кадастрового квартала:	16:50-080208
Дата введения кадастрового номера:	26.01.2011
Размер присвоенной государственной учетной нормы:	Идентификационный номер 13494; Кадастровый номер 16:50-080208:01:092; Условный номер 16:50:06:00:52:001-0955
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Алашгирдыев, д. 171Б, кв. 9
Этаж, в/б:	31.1
Назначение:	Жилое помещение
Назначение:	Квартира 9
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	243513013
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:50-080208:29
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об статусе жилого помещения в соответствии с определением закона жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям населения дома, специального использования или нежилого дома жилищного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости пометке статус "дегульцир, ранее учтенные"
Сособые средства:	Доро (с-траншеи права, обременение объекта недвижимостью) зарегистрированы на объект недвижимости с инициализацией: 3-комнатная квартира

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
КАЗАНЬ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
КАЗАНЬ



Уполномоченное лицо
Исмаилова А.В.
№ 05-20-24.ВРЕМЯ М.Ф.Р.П

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНА
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРВИС ЭЛЕКТРОННОЙ ПДП

Идентификационный номер 13494
Кадастровый номер 16:50:06:00:52:001-0955
Действителен с 05.05.2022 по 05.05.2027

Лист 2	
Подписание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
06.05.2022г. № КУИЦ-001/2012-67998835	Всего разделов: 3
Кодовый номер:	Всего листов листов: 2
16:50/080208:179	
Подготовитель выписки: Караталова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Уральская компания "ЭнергоБизнесКлининг" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "ЭнергоБизнесКлининг" Д.У. Закрытым публичным аукционом недвижимым фондом недвижимых, и "Шалыпин", 7716580524	

ПОЛНОМОЩИЙНОМУ ЧЛЕНУ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОТДЕЛА ГБУ ИФ
 Т. ДАВЫДОВА
 УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 10
 190121, С. ПЕТЕРБУРГ
 08.05.2022г.



Уполномоченный сотрудник
 Давыдова Т.А.
 11.05.2022г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 КЭШ-СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Сертификат № 100120246302000
 Выдан 08.05.2022г.
 Действителен до 08.05.2024г.

Инициалы, фамилия

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

Помещение		в/л объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 5
06:05:2022-№ КУВН-001-2022-07999835			
Кадастровый номер: 16:50:080208-179			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закретье паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и номер государственной регистрации права	2.1	Общая доля собственности 16-16-01/145/2011-003 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверие львом Управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-003
	срок, на который установлено ограничение права 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 "Энерджи Капитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 3077746957426
	основание государственной регистрации:		Удостоверение и доверенная в Присяжном управлении Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Права оперативного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении акциями и в договоре поручения залогом, если таковой является залогом для управления ипотекой:		данные отсутствуют



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
1. Москва, ул. Дегтярская,

Уполномоченная организация по предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости
Байрамова А. В.
16.05.2022 ВРЕМЯ: 14:50

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБЪЯВЛЕН 30
Сертификат: 899742132746411571240194-068694
Владелец: Байрамова А. В.
Действителен: 17.03.2021 по 24.06.2025

Лист № 2 раздела № 2		Лист № 3		Лист № 4	
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов раздела: 5	
Календарный номер: 1650-0812083179					
6	Замечание в судебном порядке права требования:	данных отсутствуют			
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют			
8	Сведения о наличии решений об отчуждении имущества для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данных отсутствуют			
10	Привнесения в сведения о недвижимости, не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (договора, прекращения права), отращения права или ограничения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствуют			

ВЫПОСКИ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФБС ЕІТН
 ДЕРЖАВНИЙ ОТДЕЛ ГРУ МОЩ
 С. МАРЬЯ УЛ. ДЕТЕРЯРСКОЯ,



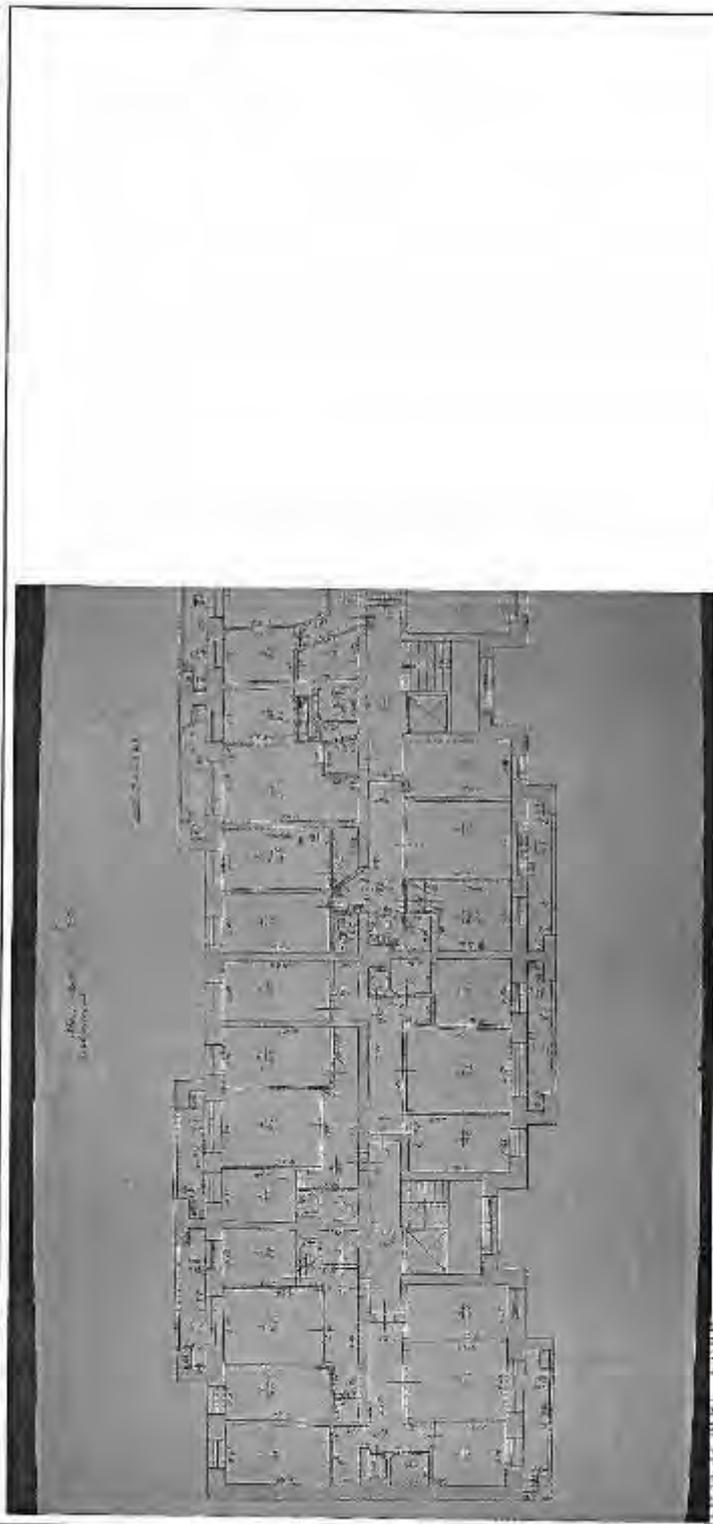
УДР ГАСО И ШІДІ - СОТВА ДІЛІТІС
 НАГЛАНОВА А.Б.
 11.05.2024 ВРЕНА. 50711

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 С СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСИ 125-211
 ИД: 8070010048292274125244Д.157100750444504250
 Подпись: Рубенко
 42881010000197052224 ин 73068 01/2

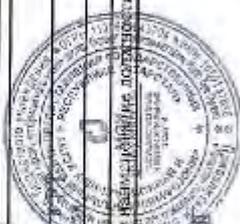
Лист 5 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-6799835			
Кадастровый номер: 16:50:080208:179			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1:
 Привлечены:
 С. КАРЕНЬ
 УЛ. ПЕТРОВСКОГО
 ПОЛНОМ. НАИМ. ПОДПИСАН ПОДПИСАНО
 НАТУРАЛЬНО А.Р. Б
 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:53МВ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИСНО-ОПЕРАТОРСКОМ ЦЕНТРЕ
 Свидетельство о регистрации
 Адрес: Москва
 Действителен с 23.05.2021 по 19.05.2027

Инициалы, фамилия

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
подписано в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.05.2022 г. № 55-ФЗ «О Едином государственном реестре недвижимости»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1. Лист 1	
Помещение	
всего объектов недвижимости	
Лист №	Всего листов раздела 1: 2
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-07949609	Всего листов всего: 5
Кадастровый номер: 16:50:080208:183	

Намет кадастрового квартала:	16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 6:50:080208:0183; Условный номер: 16:50:080208:001-0037
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Амингареева, д. 171Б, кв. 49
Площадь, м ² :	38,2
Назначение:	Жилые помещения
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Квартира 49
Этаж:	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 жилищному фонду (сpecially designated housing fund) к жилищным помещениям жилищного фонда социального назначения или жилищного фонда коммерческого назначения:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объект отчуждения:	Право (отраженные права, ограничения объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с выделением 1 доли в квартире.

ВЫДана ПОЛУЧена ИЗ ФИС ЕГРН



УПОЛНОМОЧЕННАЯ ПОДПИСАТЕЛЬНИЦА
ВЕРУХОВА А. Р.
05.05.2022г. ВРЕМЯ 16:44

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ссылка на сертификат: [...](#)
Сертификат: 85927023021444455716110404040650
Выдана: Инфострой
Действителен: с 23.02.2021 по 23.02.2024

Лист 2	
Подделение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 лачелл 1	Всего листов раздела 1: 2
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67946609	Всего разделов: 3
Квартальный номер:	16:50-080208-183
Подулятель выкупил: Курпюла Ирина Ивановна, действующая на основании документа "Приходи Владельческого общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнердживестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнердживестКапитал" Д.У. Заведомо пашым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524.	



ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕТРА
 ПРИБОРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ
 С. КАЗАХЬ ИР ДЕНЕГЕРЛЕДІ
 УЛДЫМОНЧЕ ОМІР СОТРУДІК
 НАТУРАНОА А.Р.
 11.09.2022 ИРЕНБІН.У.МІІ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Свидетельство № 757157-МДЖ15713812844348865
 Выходит: 10.09.2022
 Действителен до: 23.09.2022

Раздел 2 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование:	
под объекта недвижимости	
Лист №: раздел 2	Всего листов: разделов: 2
Всего листов: листов: 5	
06.05.2022г. № КУНИ-001/2022-63849609	
Квартальный номер: 16:00:0802:08:183	

1	Дорожная (земельно-инвестиционная)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-006 07.06.2011 09:50:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	ничья отсутствует
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 09:50:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-006
	срок, за который осуществлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого осуществлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" (ЭнергоИнвестКапитал), ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746937426
	основание государственной регистрации:		Изменения в долевом владении в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом в отношении заложенного, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка подготовлена по ФГИС ЕГРН
 Федеральное агентство геодезии и картографии
 с. Казань
 Уполномоченная сотрудник
 Давыдова А.Р.
 11.05.2022 14:49:11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ
 Сертификат выдан в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ

Имя.румяка, Сервис

Лист 4

Повышение			
вдл объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУБЗ-001/2022-67949609			
Кадатровый номер			
16:50:080205:183			
6	Действительные 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 возможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритетными и сведения о наличии установленных, но не решено реальных действий с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращиваем права или обременения объекта недвижимости, сделки с отпущением объекта недвижимости:	отсутствуют	

выписка получена из ФИС ЕФРН
Думской ул. д.10А ТБУ МФ
г. Казань на Петербургской



Уполномоченный сотрудник
Вусмаилов А.Р.
04.05.2022 20:11:48 ВФ:05:04:44:0000

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Свидетельство от 07.07.2013 № 101

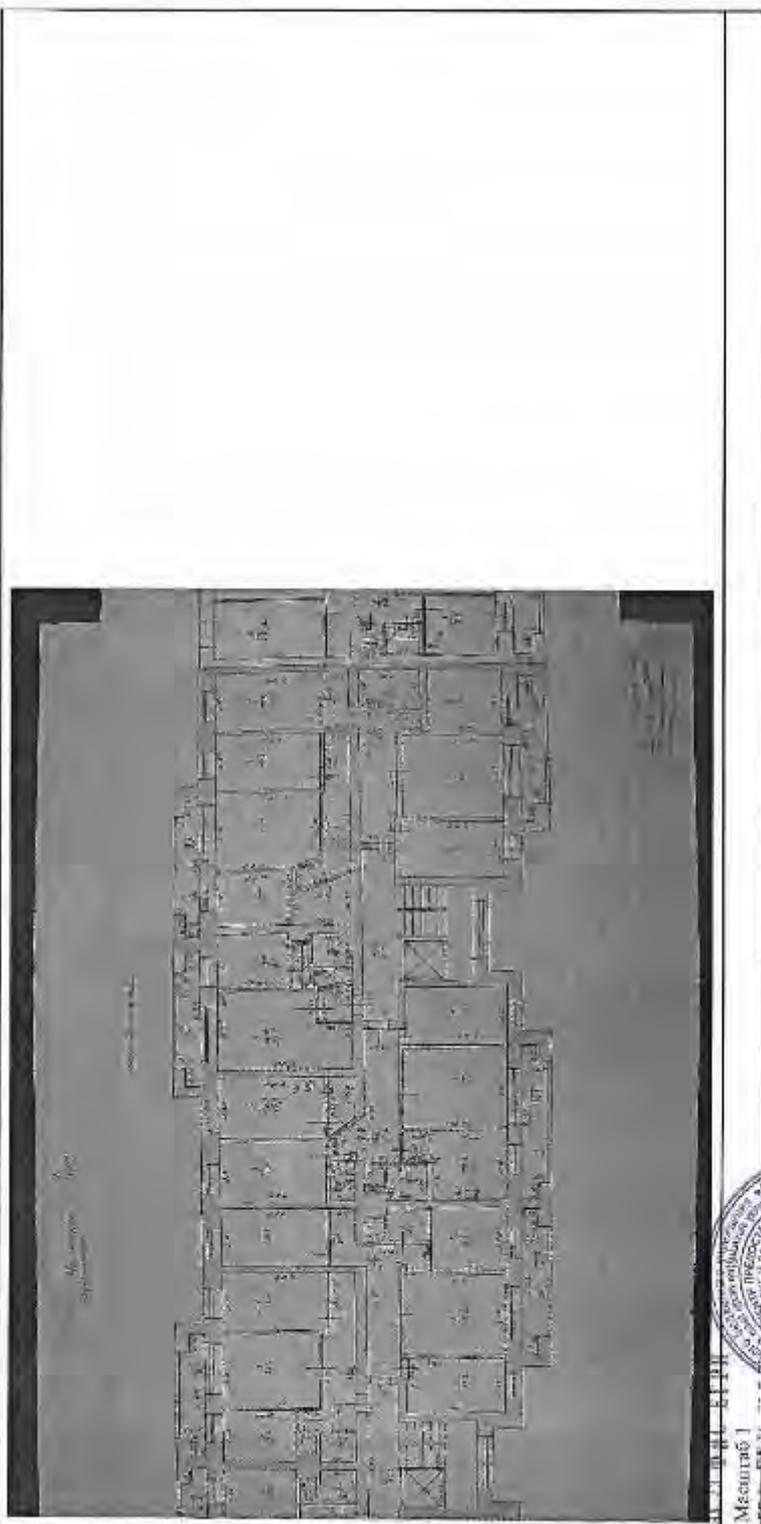
Судебный участок № 10/05/001/2022-67949609
Кадатровый номер
Действителен с 23.05.2022

Инициалы, фамилия

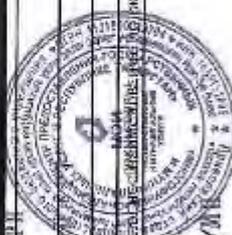
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
 План расположения помещений, машино-места (в случае (лишь в случае))

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г № КУВЕ-0012022-679496509			
Кадастровый номер: 16:50:080208:192			
[Номер этажа (этажей)]: 3			

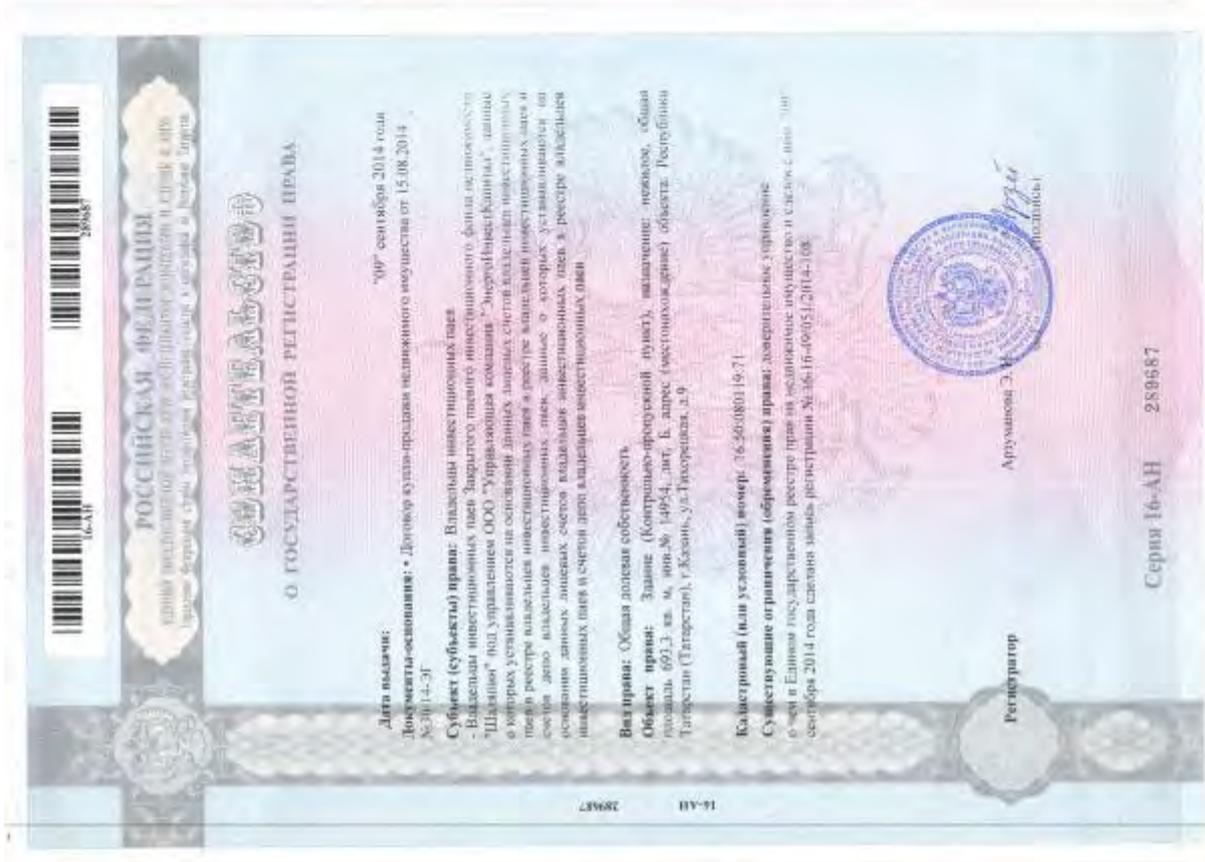


БЕЛОРУССКАЯ ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
 Маштаб: 1
 ПРАВОБЕЖНАЯ ОУЧЕТА ГРУППА
 Е. КАШАНЬ УЛ. ЦЕЛЕНАУЧНАЯ, 1
 БЕЛОРУССКАЯ ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
 У ЛО ИНОМОШЕНЬСКОЙ СОТРУДНИЦА
 НАТУМАНОВА А.Р.
 14.05.2022 ВРЕМЯ: 11:40



ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАМ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИС ЭЛЕКТРОННОСТИ СП
 Сертификат: 0602727252-МФД.51781.016.06000000
 Владислав Валентинович
 Дата: 2022.05.14 10:23:45:022

И.И. ПИВОВАЯ, ЦЕННИКОВ





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Дизель-генераторная

(наименование объекта учета)

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

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

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Сведения об объекте учета: здание «Дизель-генераторная»

№ инвентаризации: 183
№ кадастрового участка: 16:15:000000:0:183

Инвентаризатор: Назмутдинова Р.Г.
Дата: 20.10.2010

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



Руководитель

Handwritten signature

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц - по уставу	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)

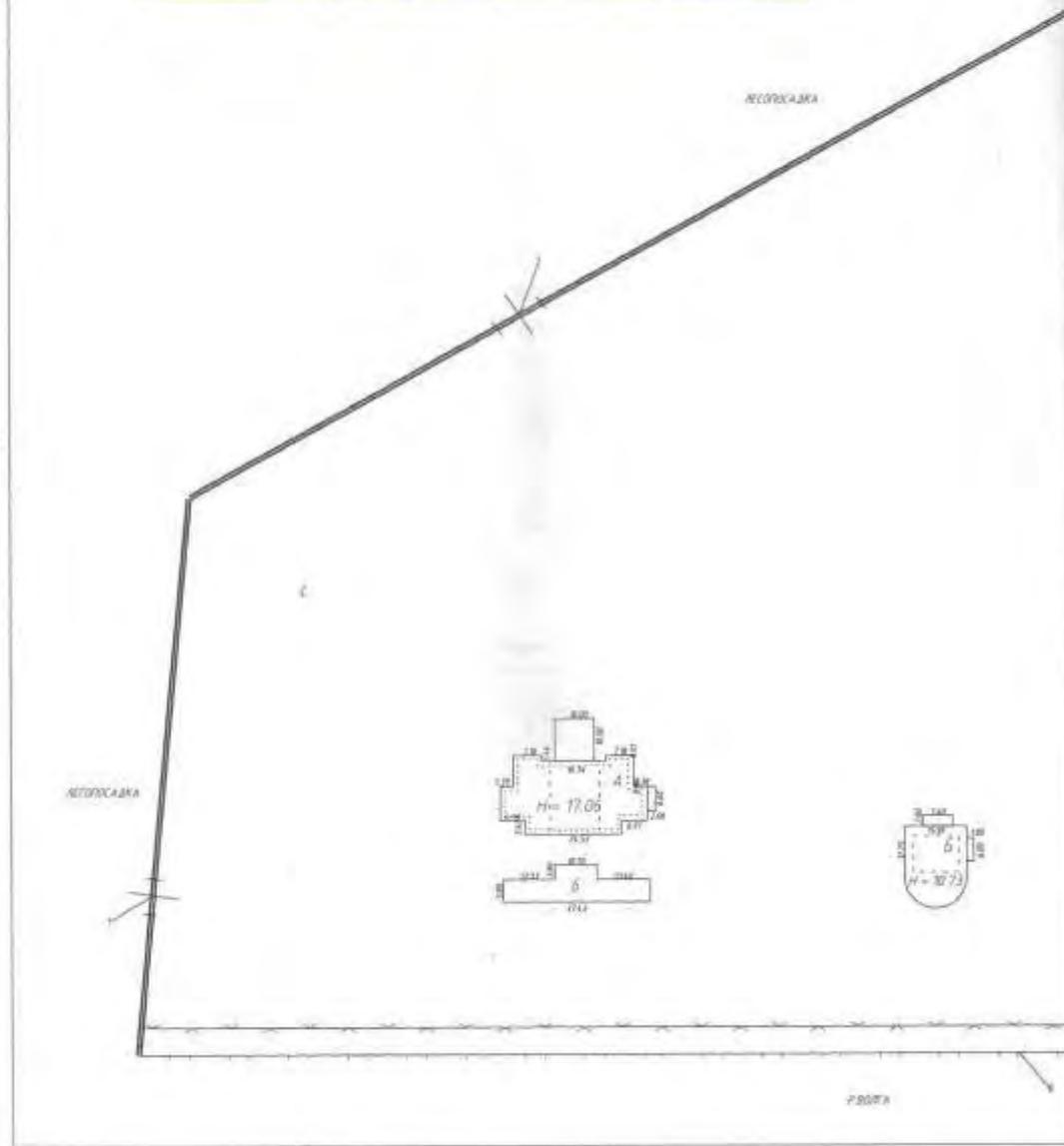
II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замошенная	освоенная	прочая		
90516,00		31,1					

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопроницаемость	Классификация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Воды			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Эскапаторы	Элеваторы	Станции	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		централизованная горячая	с горячей	с холодной колонками	с пропановой колонками	централизованное		железные	пассажирские				грузовые
												19,8							

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Ведомственный филиал
Сведения об объекте учета недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости
№ 8 / 12 / 20 10 /
И ему присвоен инвентарный № 183
кадастровый номер 16:15:000000:0:183
Субъект Российской Федерации Республика Татарстан
(Полное наименование государственного учреждения)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

населенный пункт _____ р-н Верхнеуслонский
 улица _____ дом № _____
 индекс местоположения Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедельные земли
 Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский муниципальный район по состоянию на 01.01.2018			
Объемы востребованных структурных единиц (делений) РТ и/или ТИ			
Сельсовет	Камский ИС	<i>[Signature]</i>	22 кв. кв.
Продольный			
Улица	заповедельная РТ	<i>[Signature]</i>	
Квартал			
	Итого: 1 кв.		

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

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

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

VI. Ранее присвоенные(справочно)

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

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

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

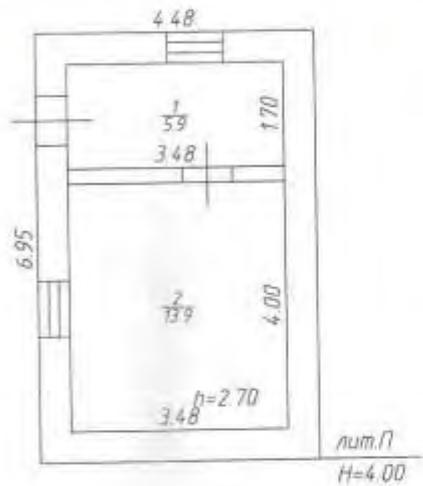
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит.П

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: адресная часть государственного кадастра недвижимости
 № участка: 8 № участка: 12 № участка: 10

Итого: № кадастровый номер: 183
 кадастровый номер: 16:15:000000:0:183
Назмутдинова С.К. ИИП
 (Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Экземпляр II 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 строении	Текущие изм. износ в %			
									элементы	в строении		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты	бетонный блочный	трещины	7	1	7	5	0,35				
2	а) стены и их наружная отделка	карпач 0,50	искл, трещины	34	1	34	5	1,7				
	б) перегородки	карпач	искл, трещины	0	0	0	0	0				
3	перекрытия	черепичное	ж/б плиты	12	1	12	5	0,6				
		междуэтажное										
		подвальное										
4	Крыша	цинкованное железо	протечки, просветы	5	1	5	5	0,25				
5	Полы	цементные покрытые плиткой	стертость	9	1	9	5	0,45				
6	Проемы	оконные	2 створные	7	1	7	5	0,4				
		дверные	простые			0		0,0				
7	Отделочные работы	наружные										
		внутренние	штукатуря стек, побелка	загрязнение	1	1	1	5	0,05			
	лестницы и холлы			0	0	0	0	0				
8	Самостоятельные и электро-технические устройства	отопление										
		водоснабжение		0	0	0	0	0				
		канализация		0	0	0	0	0				
		гор. водоснабжение										
		ванны										
		электро-освещение	центральное	горящие приборы	14	1	14	5	0,7			
		насосно-буженные										
		нижесланные										
		электроплиты										
		телевидение										
		сигнализация										
		музопрофиол.										
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: $\frac{5,00}{100} * 100 = 5 \%$

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость	измерителя по таблице	Цопривака на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота	площадь (кв.м)									

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991	3602	3422					3602	3422

Балансовая стоимость " " 200 г. руб.

Руководитель		Назимудинова Р.Г.	_____
М.П.	подпись	фамилия	дата

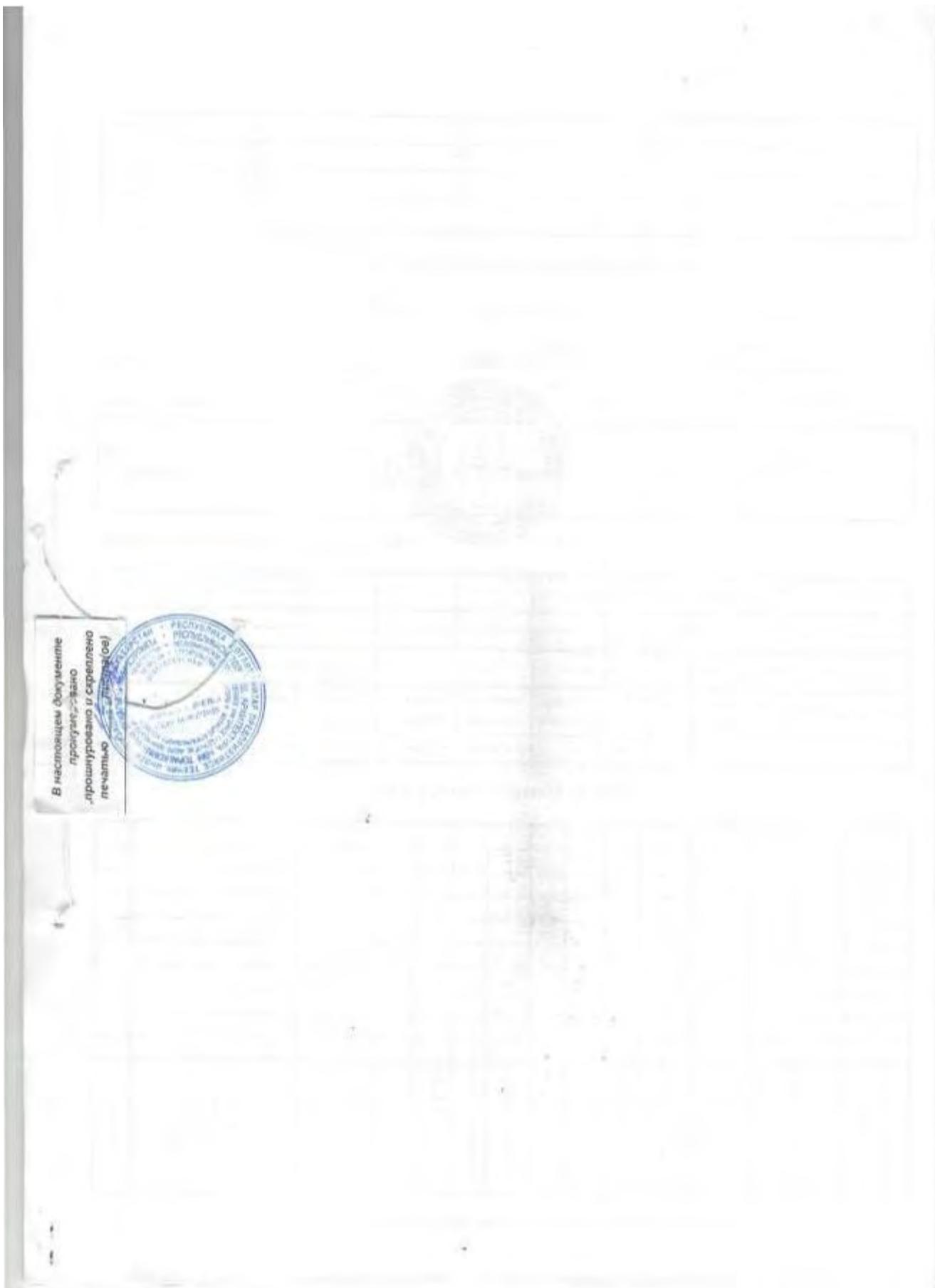
Работу проверил: _____ 20__ г.

Работу выполнил:  Хасанов М.С. _____ 17 ноября 2010г.

Работу копировал: _____ 20__ г.

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			





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
«Самарская кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Специально для учета недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости
Земельный участок № 16:15:000000:0:181
Исторический адрес: 181
16:15:000000:0:181
Соблагуллина Р.К. Назмутдинова Р.Г.
(подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

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

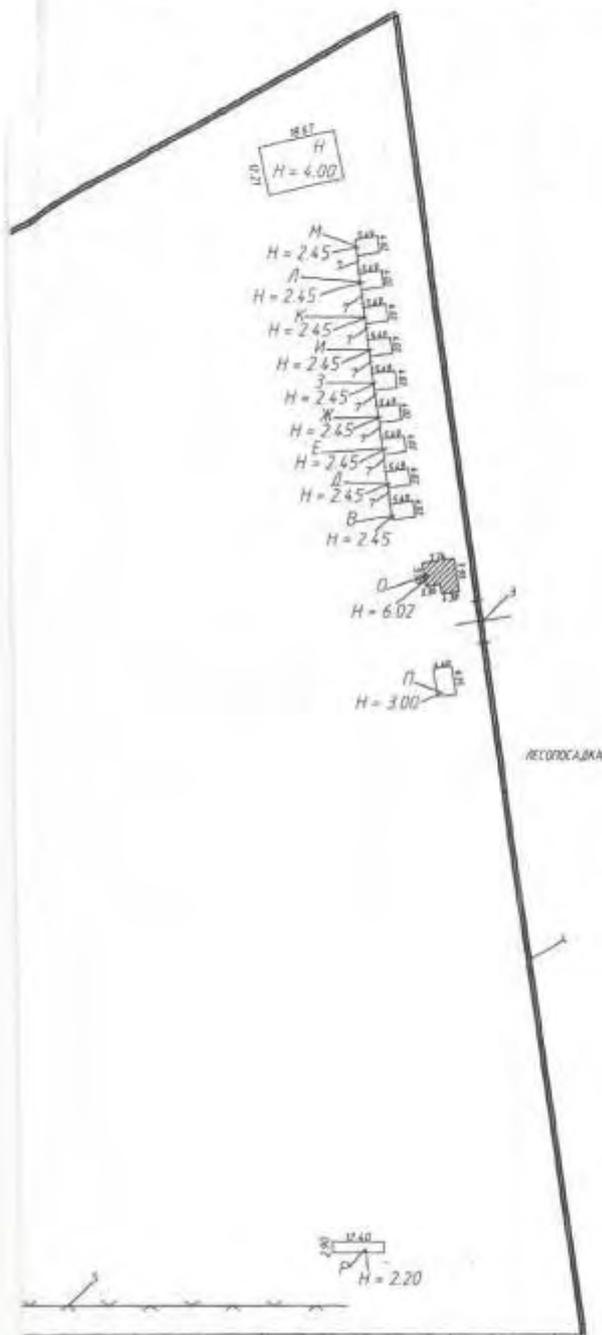
Назмутдинова Р.Г.

(Назмутдинова Р.Г.)
(Фамилия И.О.)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

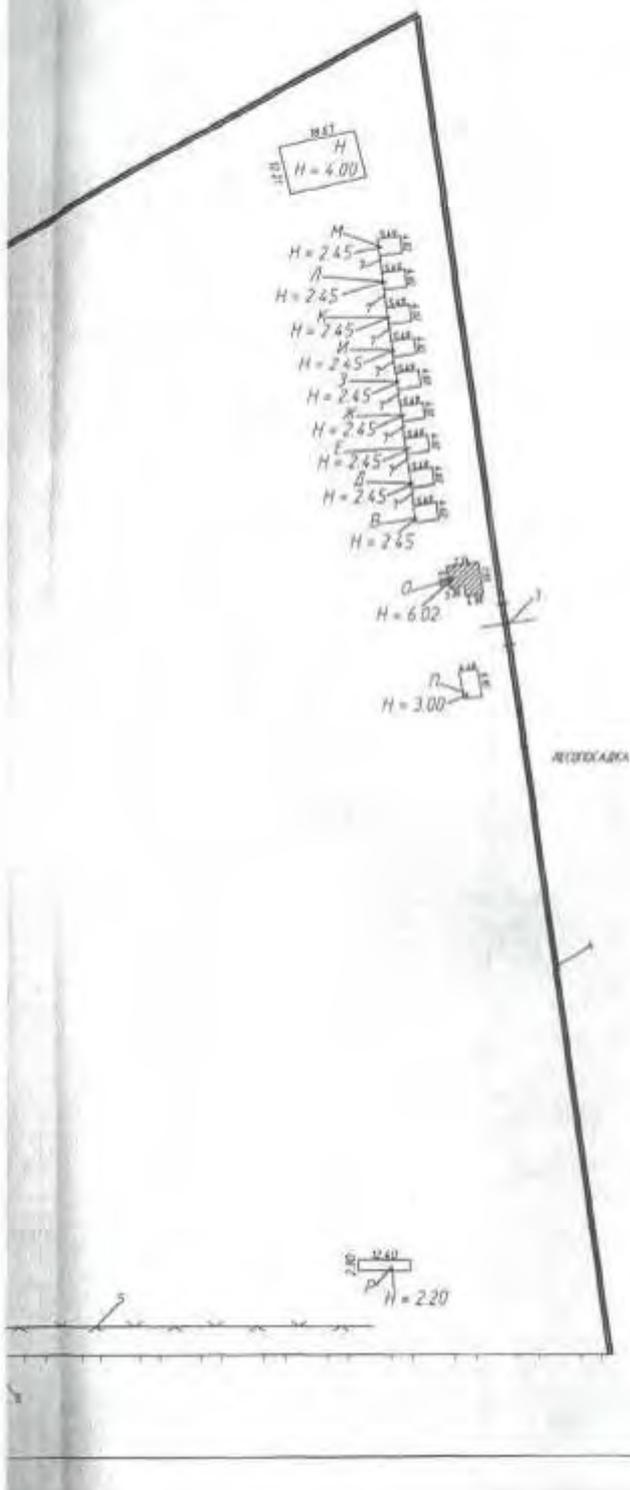
нас пункт _____ р-н Верхнеуслонский
 улица _____ дом № _____
 иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский район, Управление по кадастру			
Деятельности структурных подразделений РТ №16718			
Составил	Колеснев И.С.	<i>[Signature]</i>	22.05.11
Проверил			
Принят	на территории РТ.	<i>[Signature]</i>	
Копировал			
	Масштаб 1:500		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

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



Верхнеуслонский участок территории по кадастровому			
делению №1738-ОН/1738-ОН/1738-ОН/1738-ОН/1738-ОН			
Составил	Иванов И.И.	22.12.17	
Проверил	Петров П.П.		
Принят	Министерство РТ		
Копировал	Иванов И.И.		

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	А5, а8

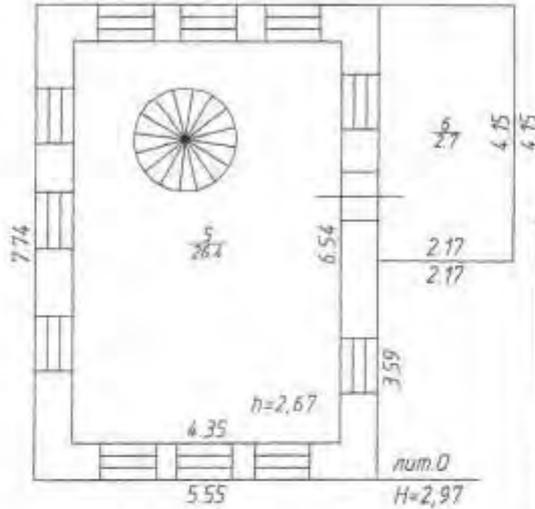
VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

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

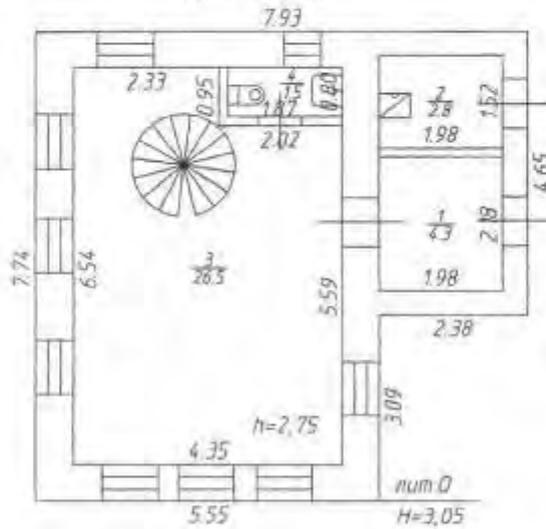
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит. D

нас. пункт _____ д-н Верхнеуслонский
 улица _____ дом № _____
 иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, за пределами земли
 Верхнеуслонского района РТ, близки 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 собственности государства
 № _____ от _____ 2010 г.
 и ему присвоен инвентарный номер №: 15.00000.0.101.0
 кадастровый номер: Шалапина Р.К.
 (подпись, Ф.И.О. представителя/уполномоченного лица)

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дата 0 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 конструктив. элемента погр.	Износ в %	% износа к среднему	Текущие изм. износ в %		
									элемент	в строении	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный блочный	трещины	17	1	17	5	0,85			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 0,60	щели, трещины	34	1	34	5	1,7			
	б) перегородки	кирпич 0,15		0	0	0	0	0			
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	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 плитной	стертость	10	1	10	10	1			
6	Проемы	оконные	2 створные	6	1	6	10	0,6			
		дверные	простые								0,0
7	Отделочные работы	наружная		8	1	8	10	0,8			
		внутренняя	штукат. стен, побелка, окраска						загрязнение		
	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		
		тип. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	центральное	порча ламп приборов	4	1	4	5	0,2		
		газоснабжение									
		напольные электромонтаж									
		телевидение									
		сигнализация									
		чусоронепровод									
радио				0	0	0	0	0			
телефон											
вентиляция	вентиляция										
лифты											
9	Прочие работы	отмстка	трещины	4	1	4	5	0,2			
Итого				100	X	100	X	6,2	X		

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Лит. _____			Лит. _____			Лит. _____					
	Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Н=	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. _____			Лит. _____			Лит. _____					
	Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Н=	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			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.	
						Удельный вес	на группу капитальных стн	зональный район							
О	ДОМ ОХРАНЫ	1	51,00	м3	29,80	1,00				1,928	57,45	292	16797	6	15756
Итого:											16797		15756		

XII. 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			

XIII. 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, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	высот-этаж						
Итого:											X	0		

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота	площадь (кв.м)								

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991	16797	15756					16797	15756

Балансовая стоимость " " 200 г. руб.

Руководитель _____ Назмутдинова Р.Г. _____
 М.П. _____ подпись _____ фамилия _____ дата _____

Работу проверил: _____ Ф.И.О. _____ дата _____ 20__ г.
 Работу выполнил: _____ Хасанов М.С. _____ дата _____ 17 ноября 2010г.
 Работу копировал: _____ Ф.И.О. _____ дата _____ 20__ г.

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			





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 ИЧ, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЛИЗИ р.п. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСЛЫНСКОГО РАЙОНА РТ				
Инвентарный номер	3-409				
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	А	Б	В	Г	Д

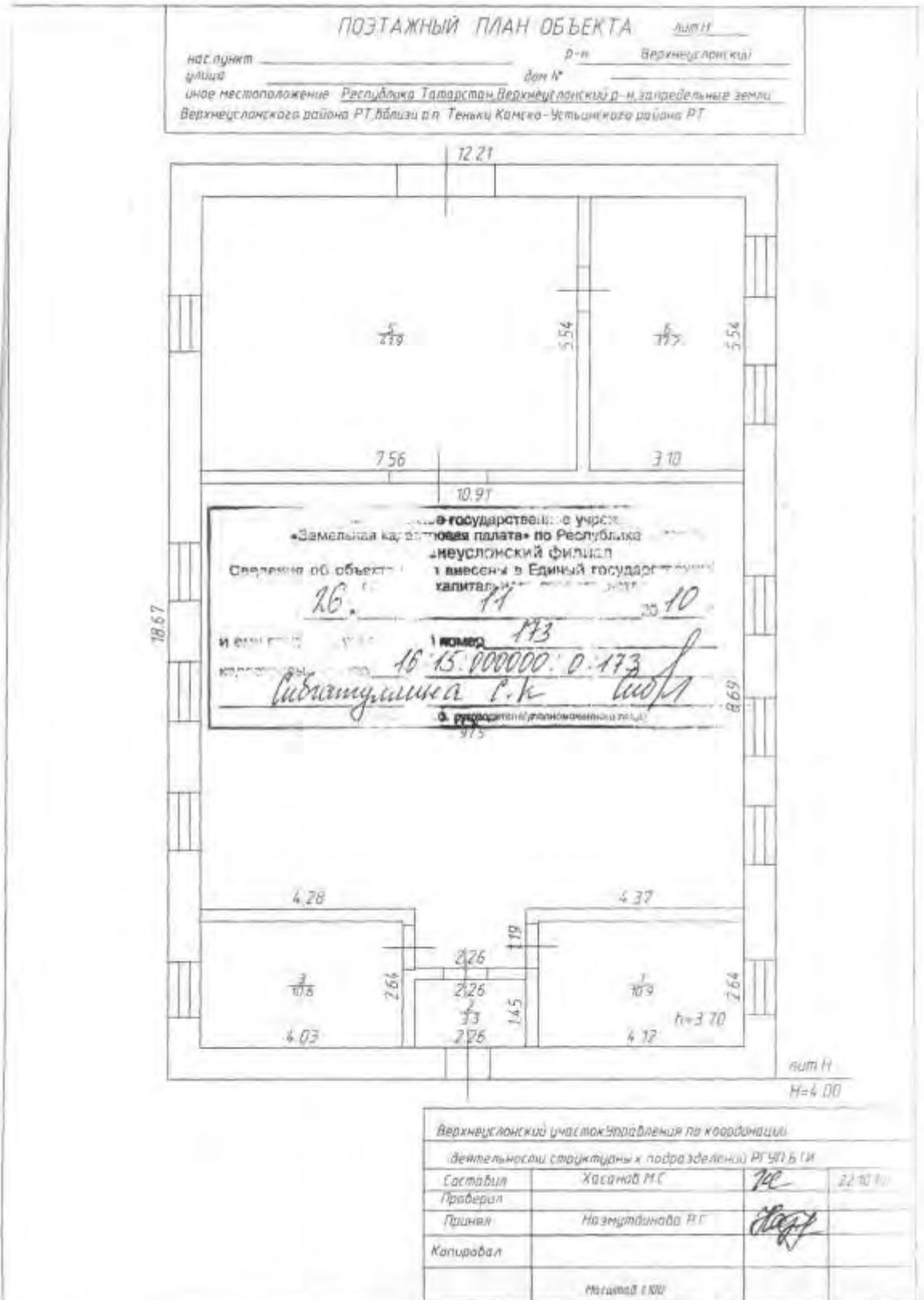
Федеральное государственное учреждение
 «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
 Верхнеуслонский филиал
 об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости
 26.11.2010
 инвентарный номер 173
 кадастровый номер 16-15-000000-0-173
 (Подпись, Ф.И.О. руководителя территориального центра)

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



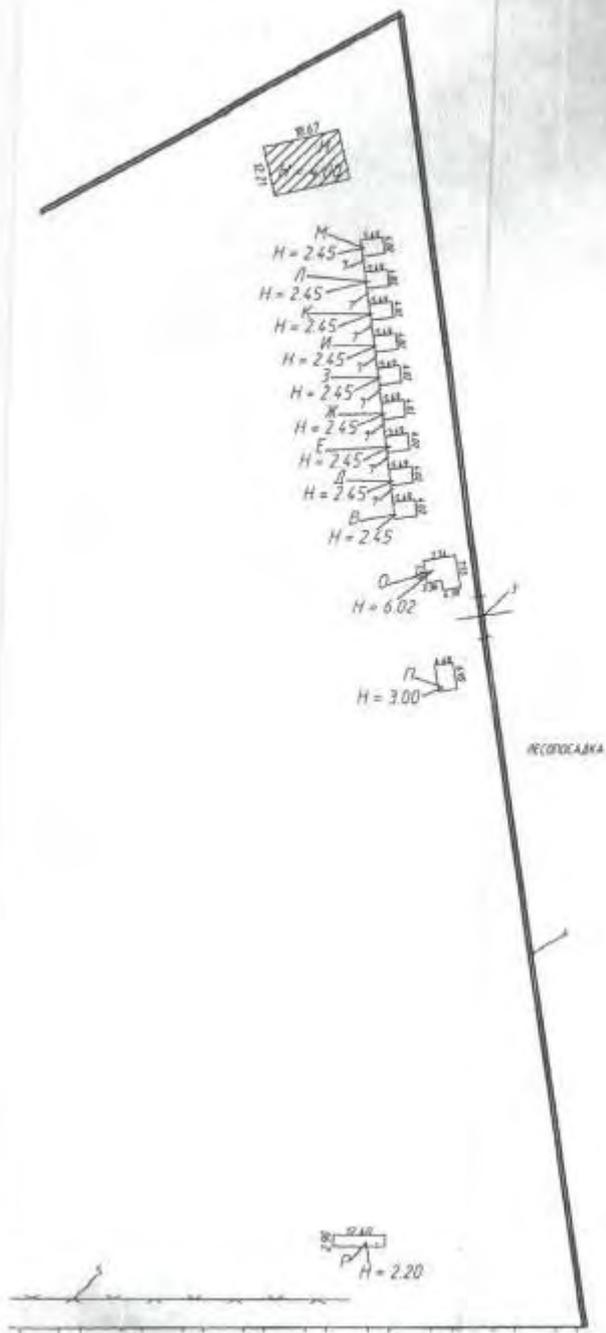
Handwritten signature

(Назмутдинова Р.Г.)
 (Фамилия И.О.)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

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



Верхнеуслонский район/заделаны по кадастру			
Действительности структуры подразделения РТ УТБТИ			
Составил	Иванов И.С.	22	22.10.11
Проверил			
Принял	по актуальному РТ		
Копировал			
Масштаб 1:100			

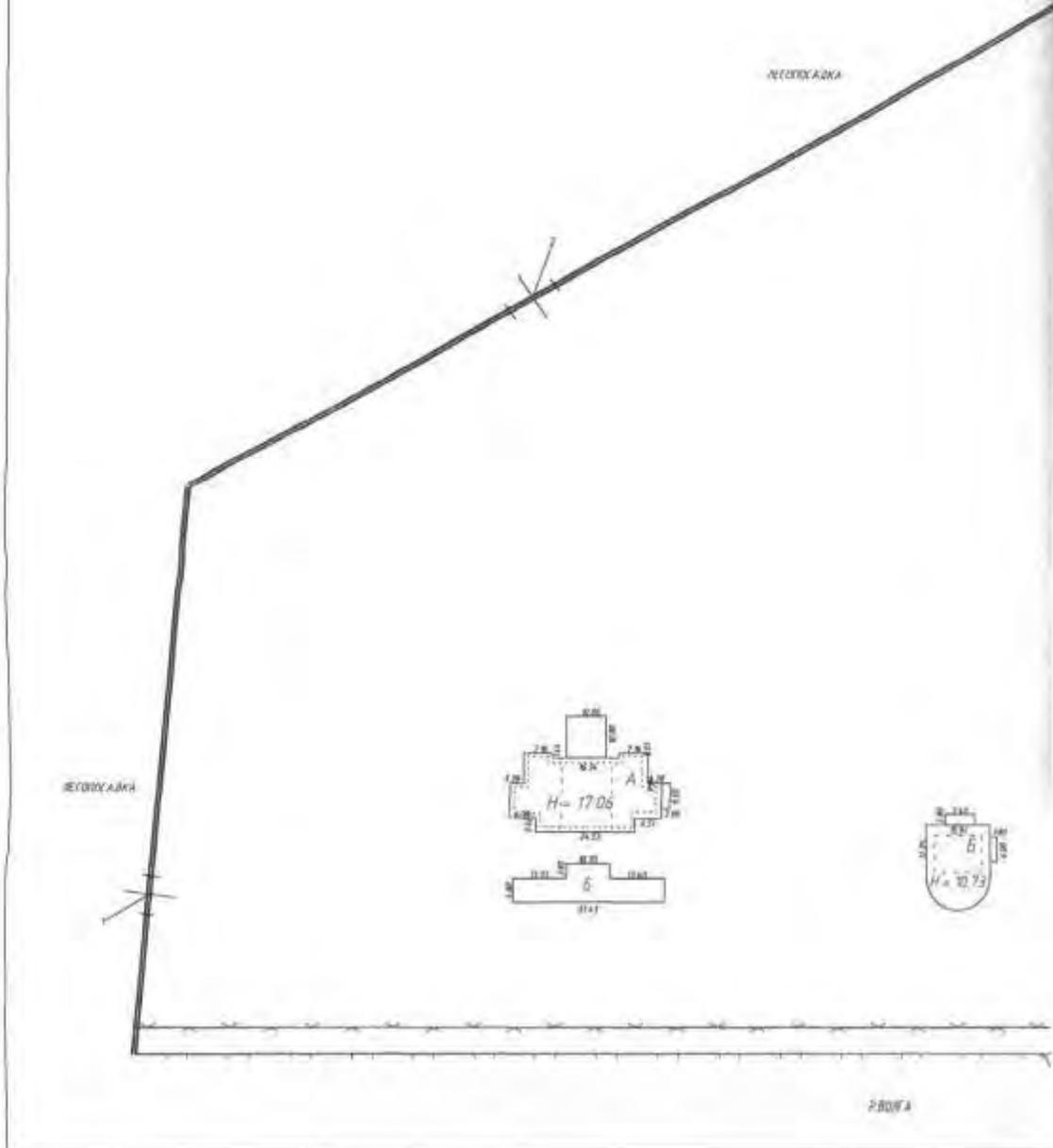
Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата Республики Татарстан»
Башкирский филиал
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости

26. 11. 2010

№ присвоения 173
Код объекта 16:15:000000:0:173

Субашулина С.К. [подпись]

(Подпись, Ф.И.О. район)



IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

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

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

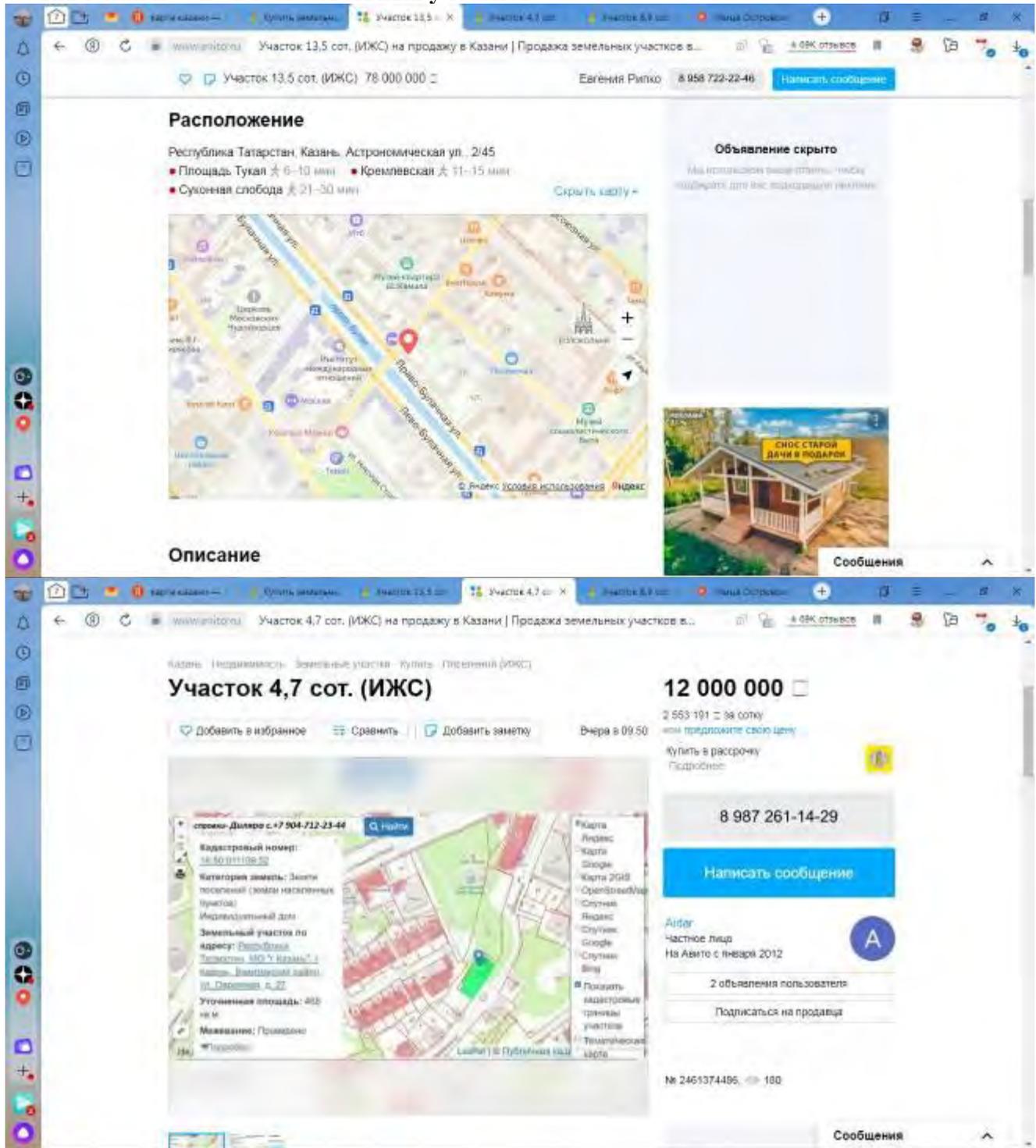
VI. Ранее присвоенные(справочно)

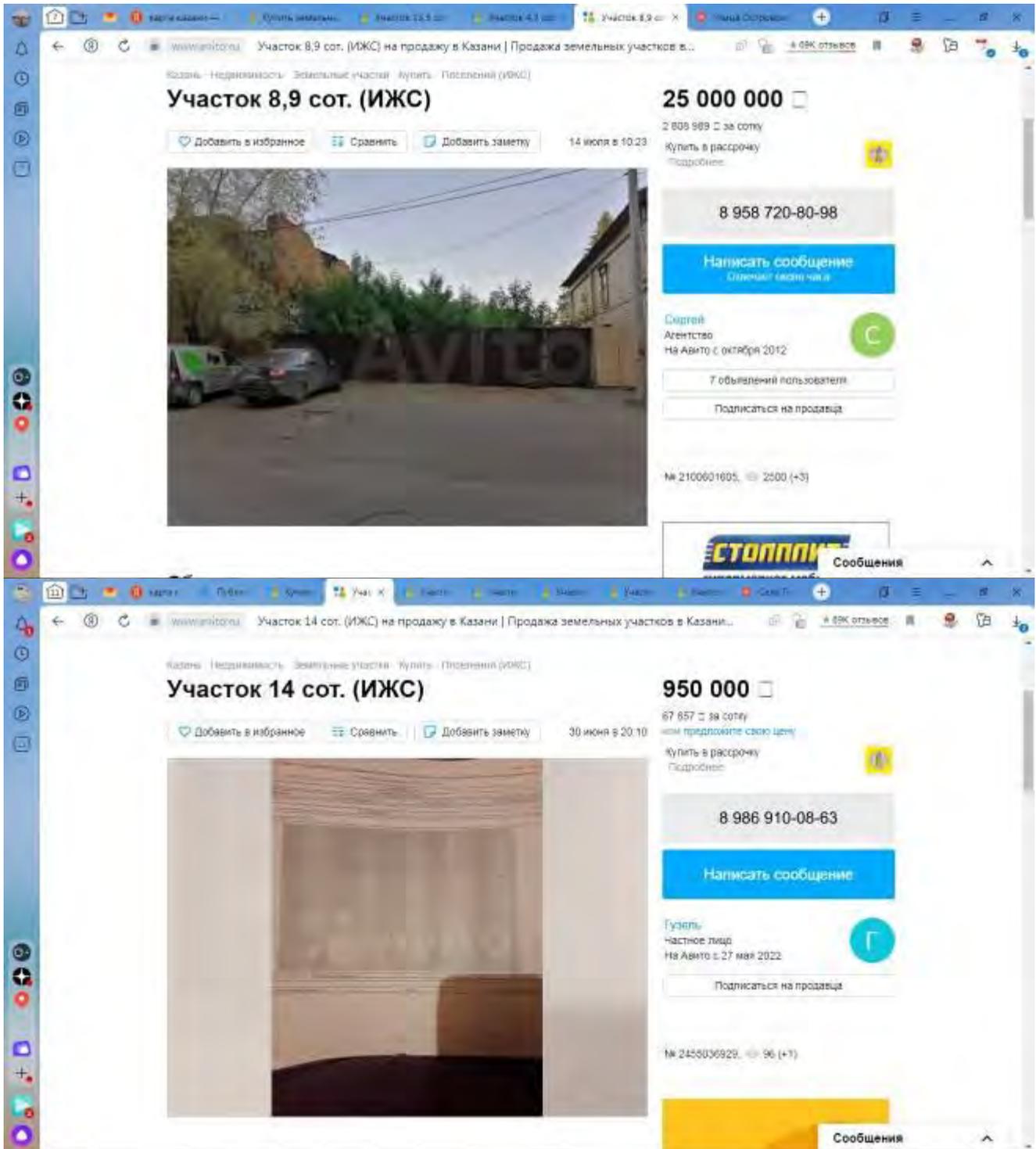
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0069
Литера	Г1

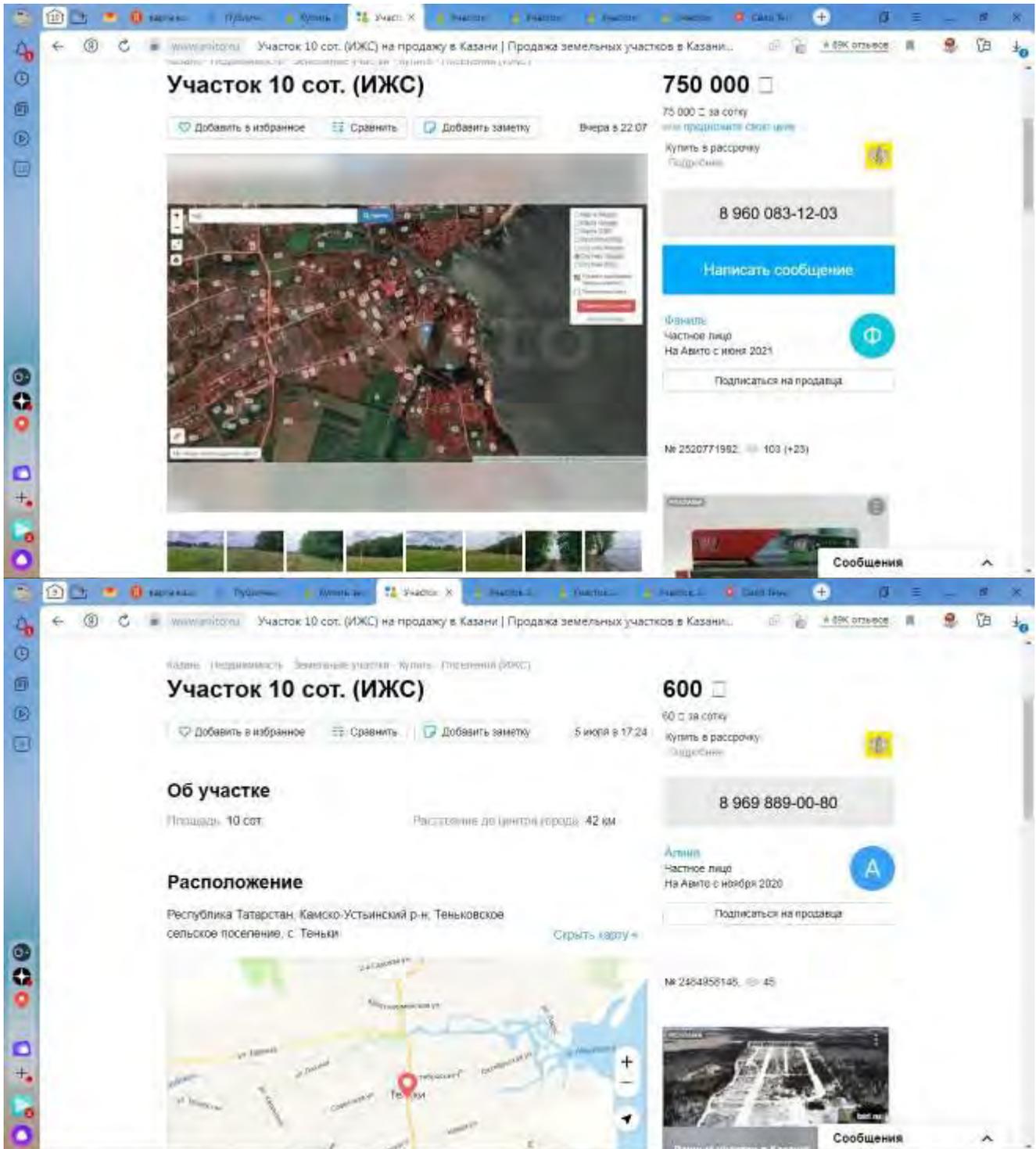
VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

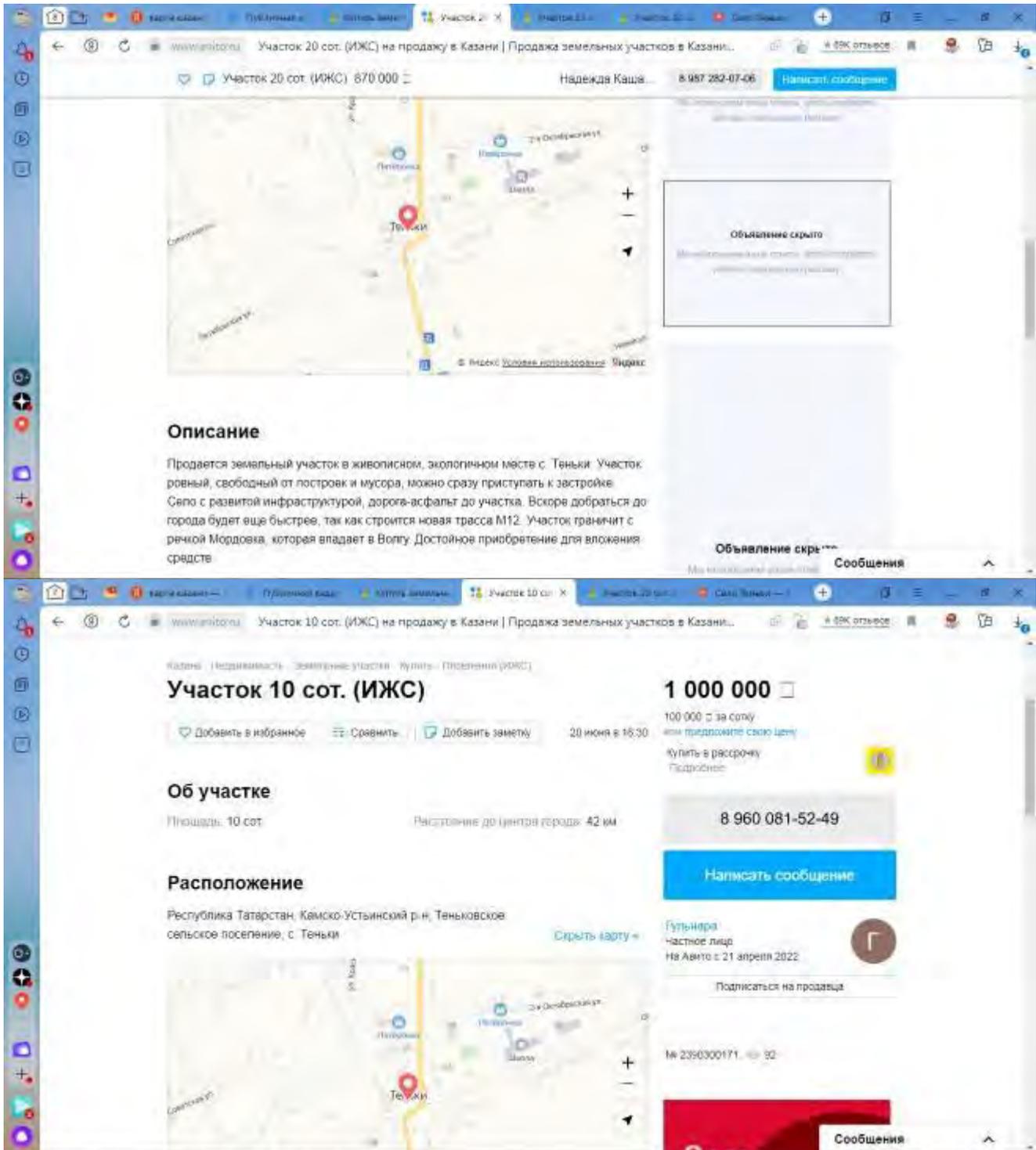
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Н	КОНЮШНЯ	18,67*12,21	228,0	4,00	912

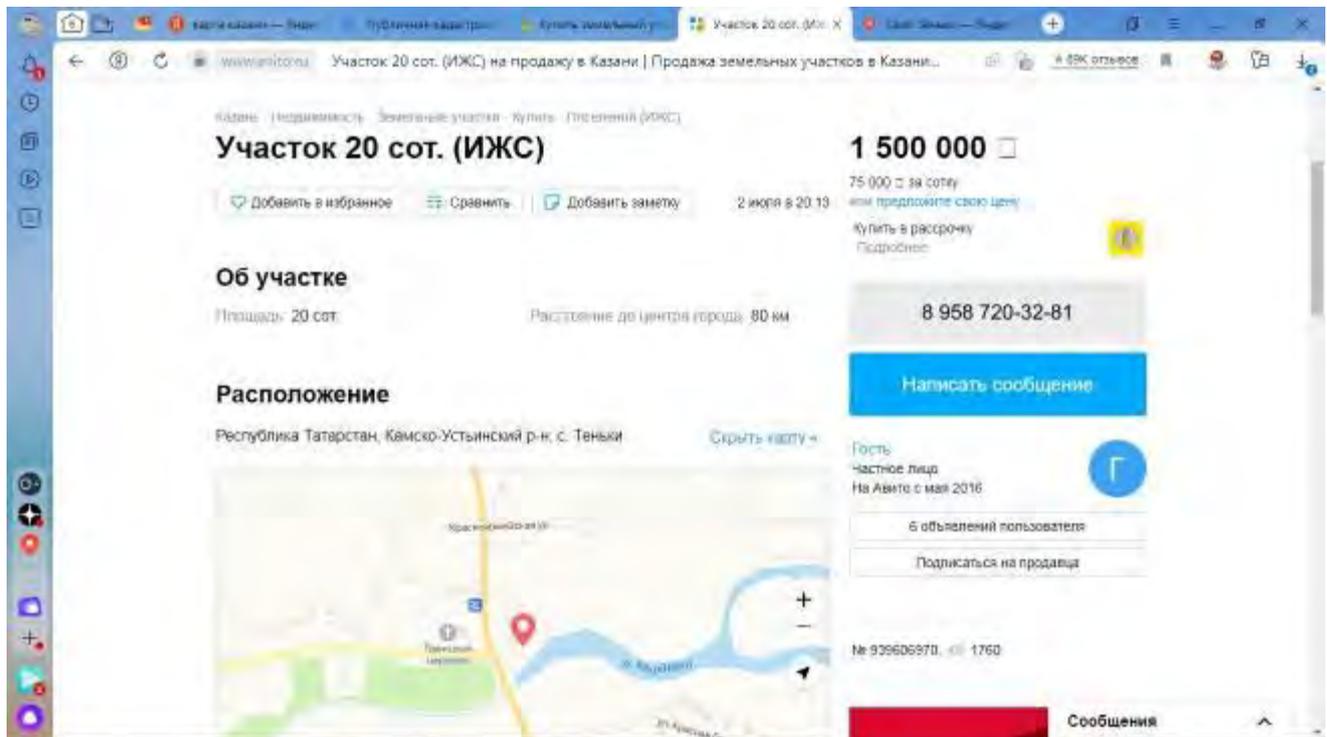
Объявления по аналогам земельных участков



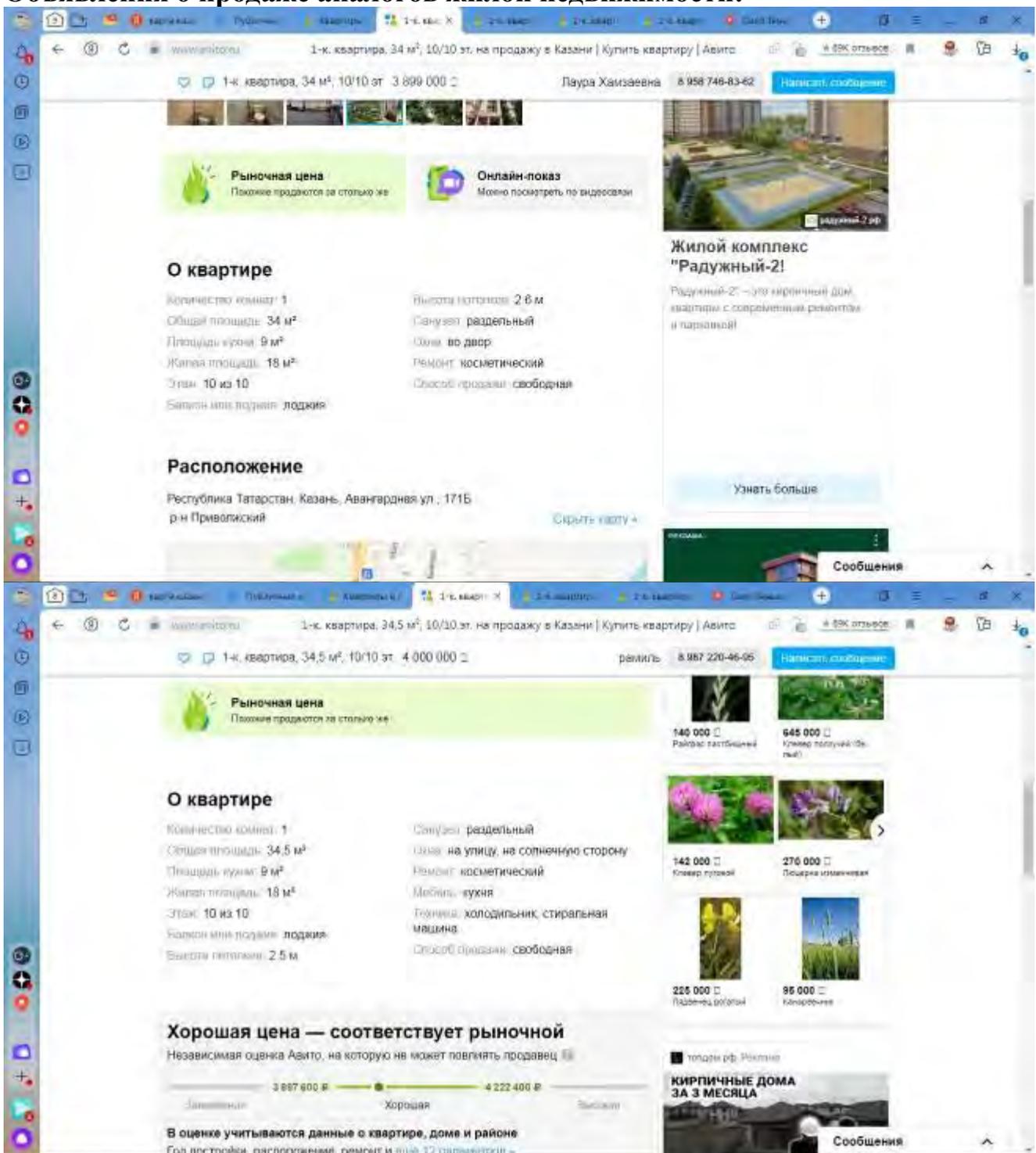


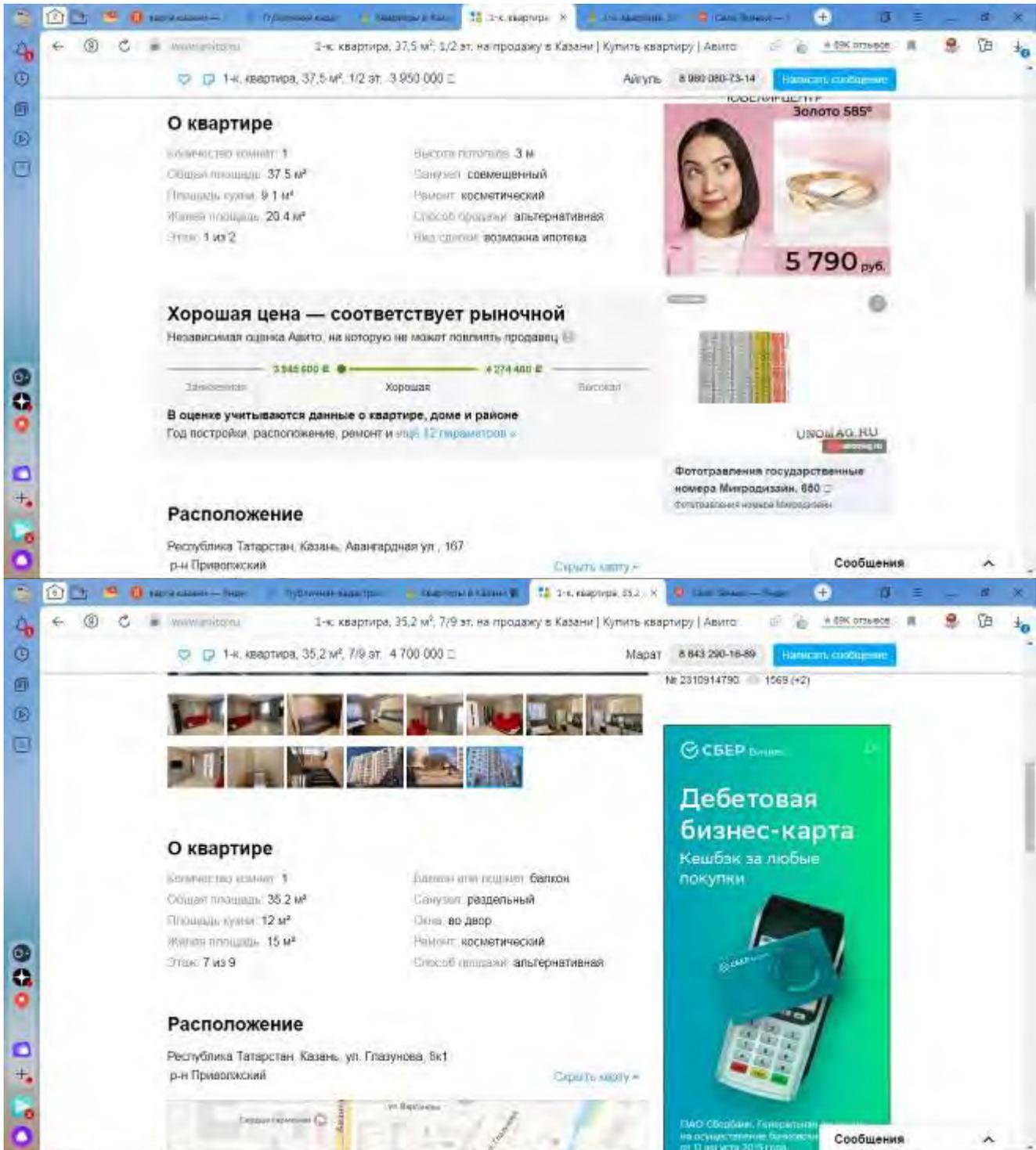






Объявления о продаже аналогов жилой недвижимости:





Скриншот 1: Квартира на 5,590,000 руб.

2-к. квартира, 61 м², 2/10 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Галина 8 958 745-13-29

О квартире

- Количество комнат: 2
- Общая площадь: 61 м²
- Площадь кухни: 9 м²
- Жилая площадь: 31 м²
- Этаж: 2 из 10
- Балкон или лоджия: лоджия
- Тип комнат: изолированные
- Высота потолков: 2.9 м
- Санузел: раздельный
- Окна: во двор, на солнечную сторону
- Ремонт: евро
- Мебель: кухня
- Способ продажи: свободная
- Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

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

Скриншот 2: Квартира на 5,500,000 руб.

2-к. квартира, 55,8 м², 5/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Николай АНРБ

Ставка 1% на весь срок в ЖК Крыловка парк

Квартиры премиум-класса в Казани, Большой двор-парк, свободные планировки. Звоните!

Полны до 3.5м + Большой двор + 114 парковочных мест + 10 минут до центра

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

5 595 200 руб. — 5 644 800 руб.

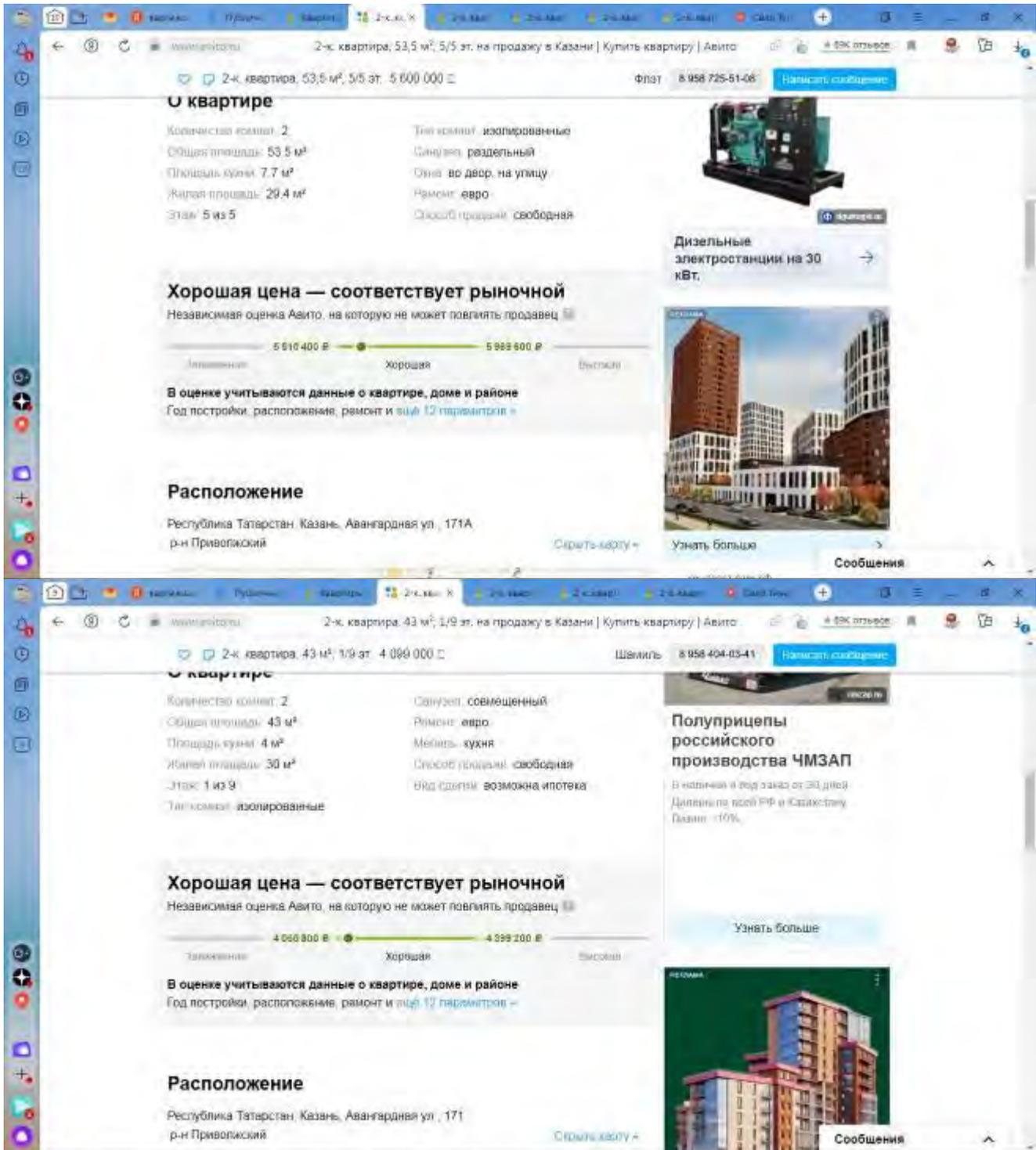
Хорошая

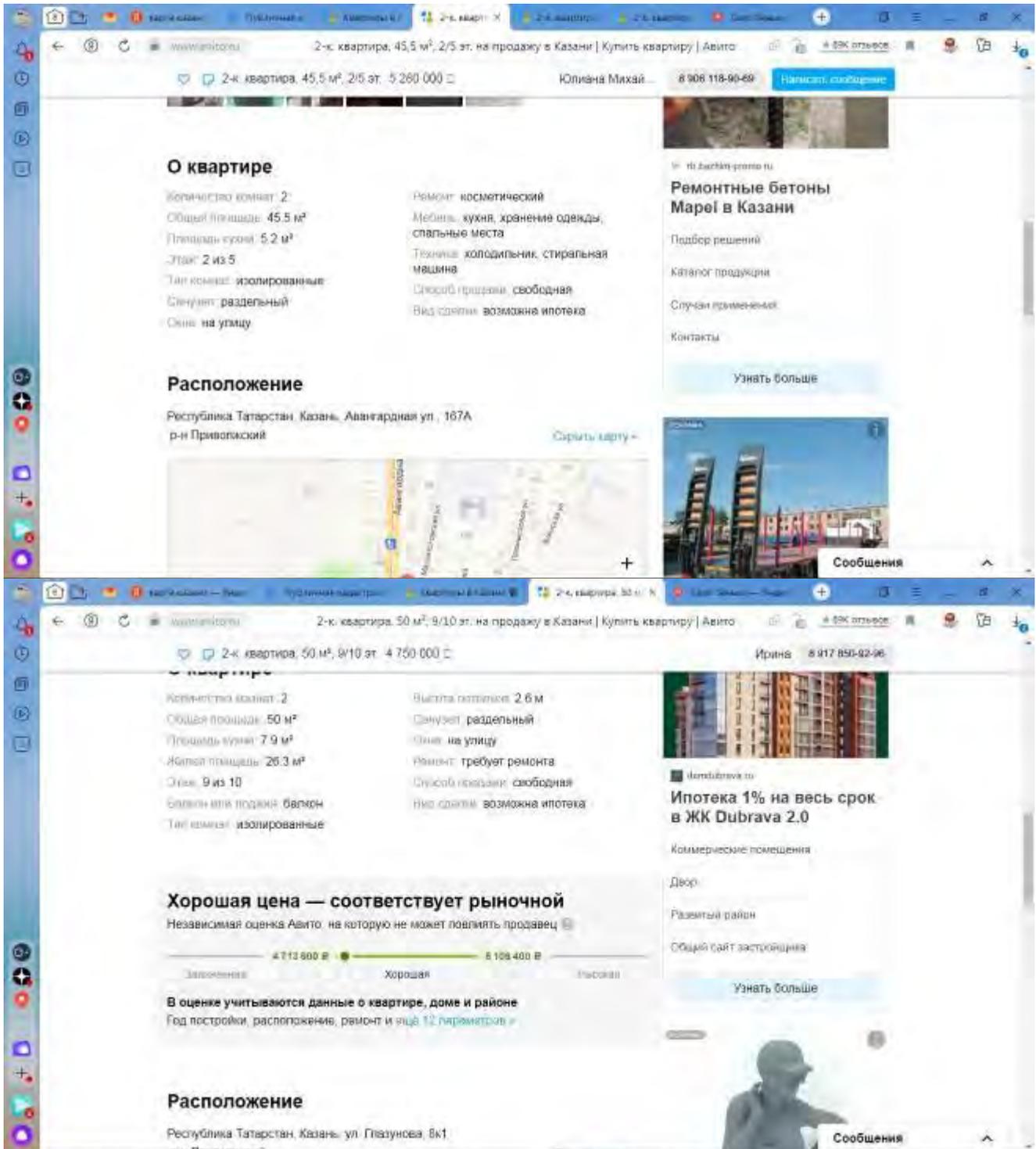
В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А
р-н Приволжский

Ипотека 1% на весь





2-к. квартира, 56 м², 3/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 56 м², 3/5 эт. 9 500 000 ₽ Флирт 8 958 725-51-06 [Написать сообщение](#)




О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 56 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 8,6 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 44 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 3 из 5	Способ продажи: свободная

Балкон или лоджия: лоджия.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16

- Площадь Тукая ⚡ 21-30 мин.
- Кремлевская ⚡ от 31 мин.
- Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Жилой комплекс "Радужный-2!"

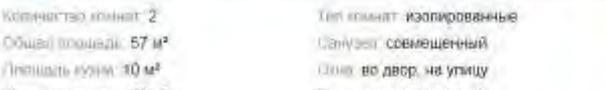
Квартиры от ТСН!

Радужный-2! — это кирпичный дом, квартиры с современным ремонтом и парковкой.

[Узнать больше](#)

2-к. квартира, 57 м², 4/4 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 57 м², 4/4 эт. 9 500 000 ₽ Флирт 8 958 725-51-06 [Написать сообщение](#)




Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

254 400 € — 10 025 600 €

Дешевая — Хорошая — Дорогая

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе

Год постройки, расположение, ремонт и еще 17 параметров

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16

- Площадь Тукая ⚡ 21-30 мин.
- Кремлевская ⚡ от 31 мин.

Ипотека 1% на весь срок в ЖК Dubrava 2.0

Застройщик: СМУ-88

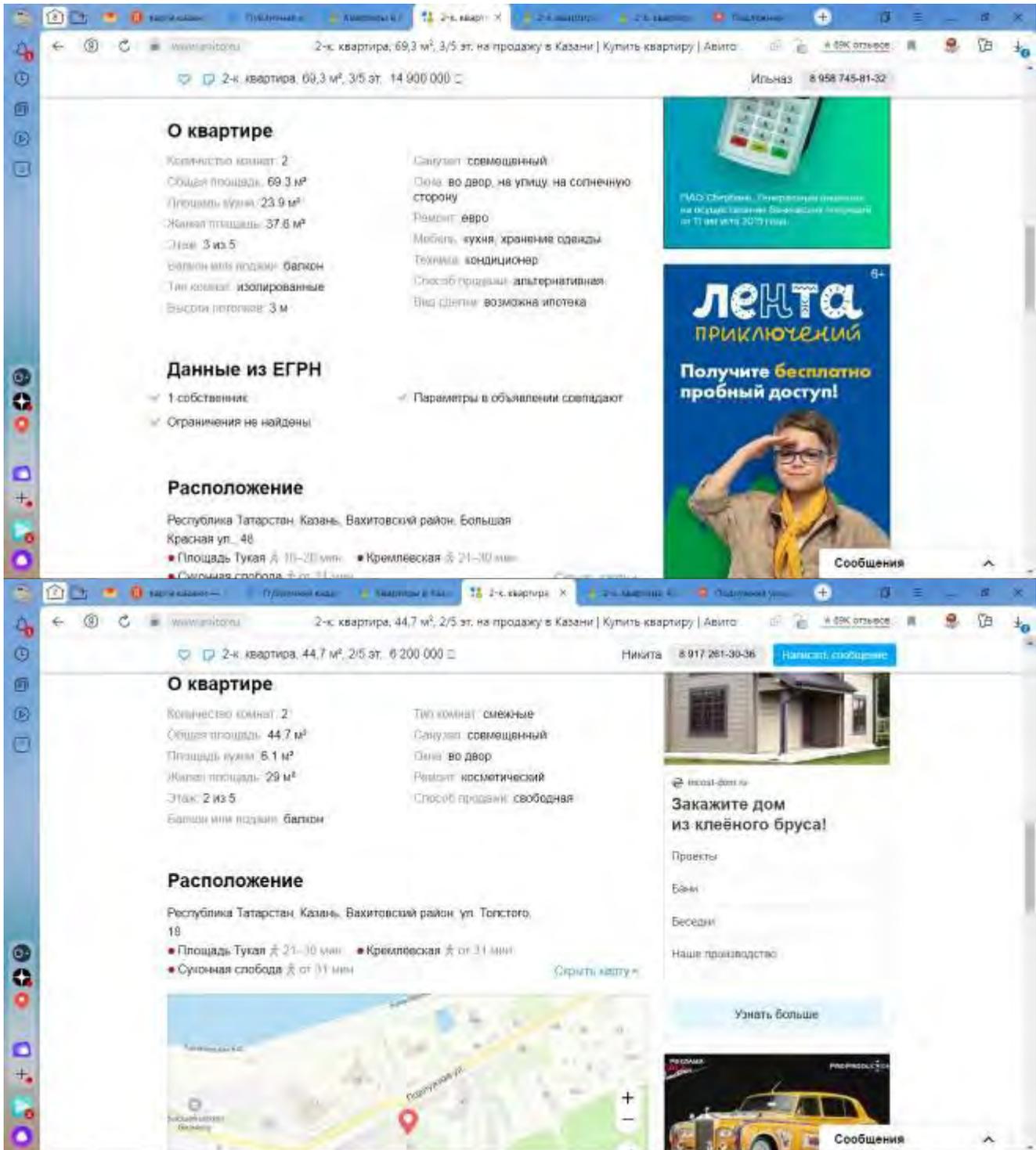
Коммерческие помещения

Двор

Развитый район

Общий сайт застройщика





The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL www.avito.ru and the listing title: "2-к. квартира, 41,3 м², 3/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито". The listing details are as follows:

- 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 улице, 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

Additional features include a "Дебетовая карта" (Debit card) advertisement with the slogan "НАША НАДЕЖНОСТЬ" (Our Reliability), a map showing the location, and a photo of a blue truck. The bottom of the page has buttons for "Перейти на сайт" (Go to site) and "Сообщения" (Messages).

Объявления о продаже аналогов нежилой недвижимости

Помещения свободного назначения в Казани | Продажа коммерческой недвижимо...

Помещения свободного назн... 30 000 000 руб. Анна 8 958 724-26-54 [Написать сообщение](#)

О помещении

Общая площадь: 391.7 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Топстого, 41

- Площадь Тукая 21-30 мин.
- Кремлевская 21 от 31 мин.
- Суконная слобода 21 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Помещение, 214 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Ав...

Помещение, 214 м² 70 000 000 руб. Карина 8 958 745-59-52 [Написать сообщение](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 214 м²
Этаж: 1

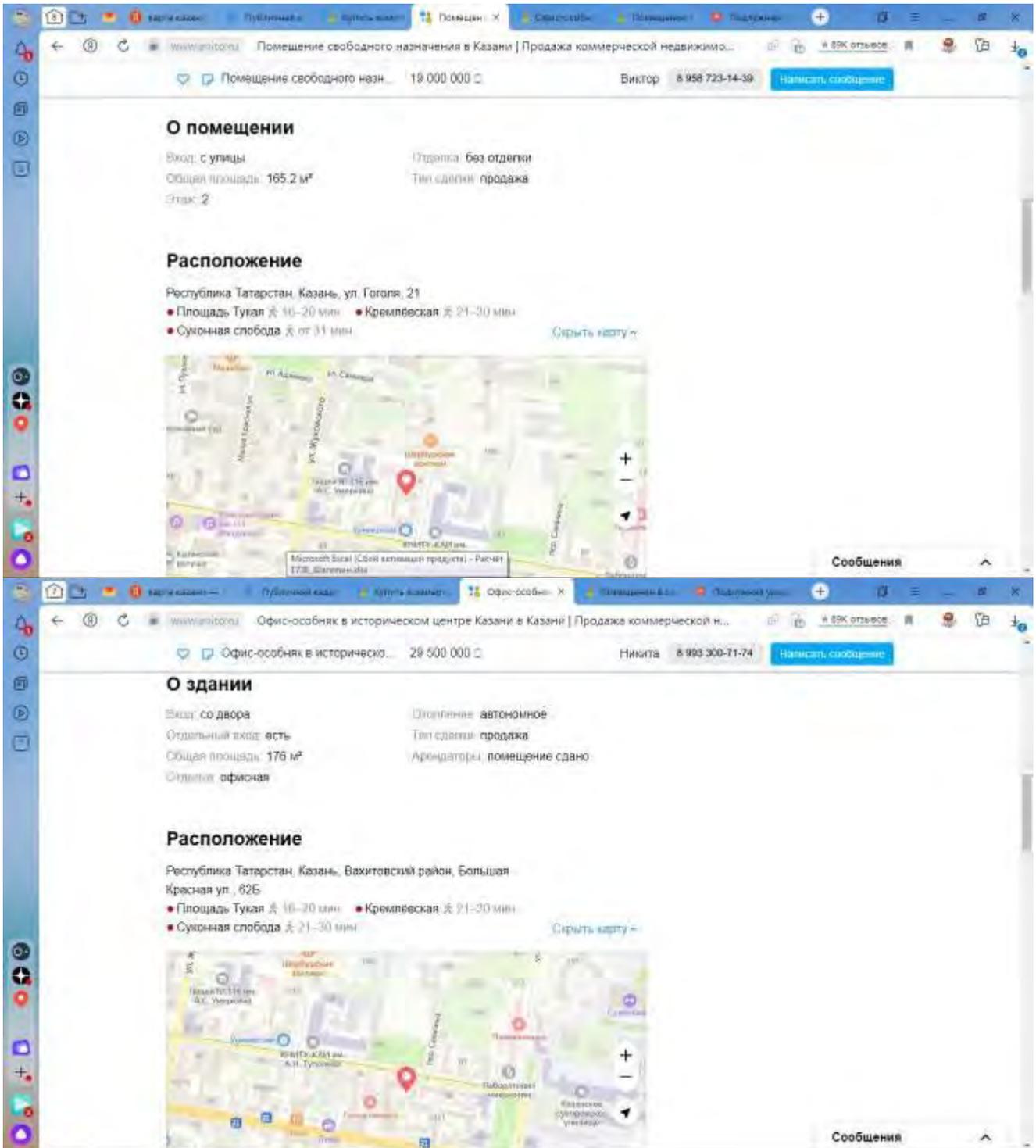
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

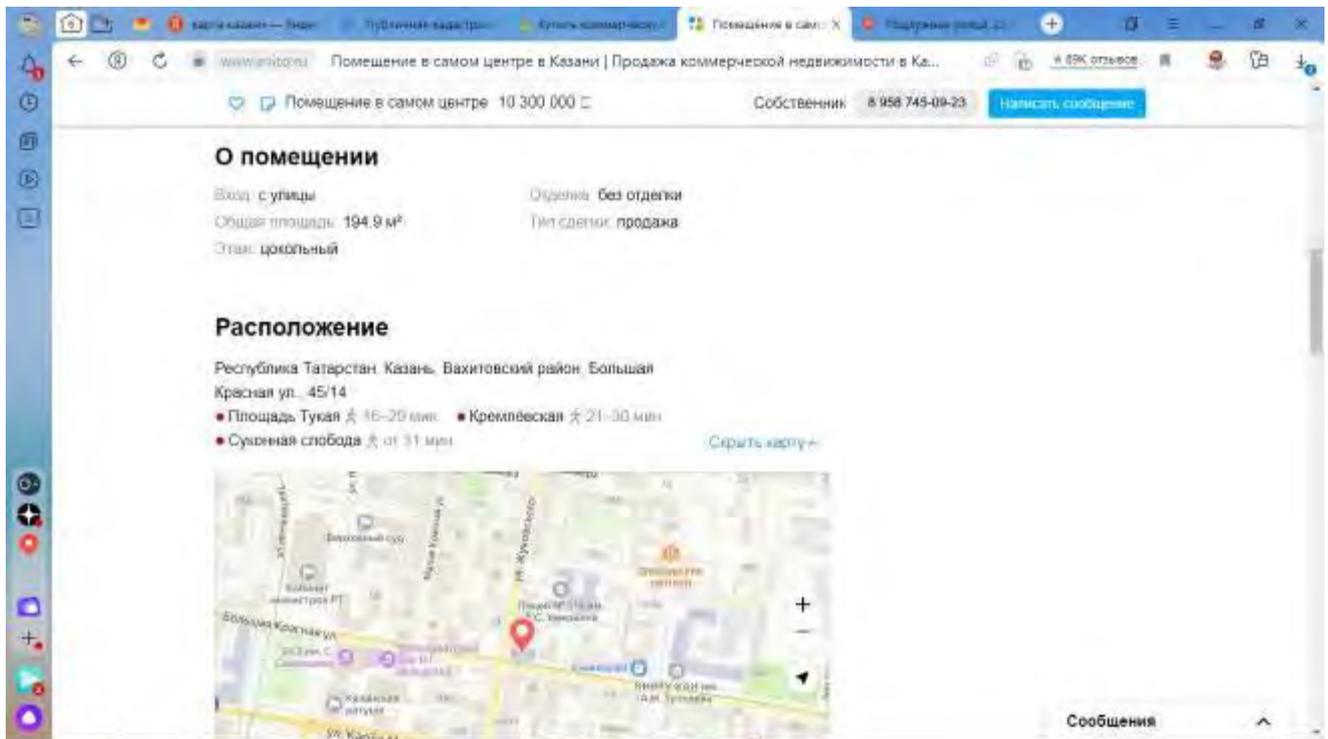
Расположение

Республика Татарстан, Казань, Малая Красная ул., 11/1

- Площадь Тукая 16-20 мин.
- Кремлевская 21-30 мин.
- Суконная слобода 21 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)







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@srodso.ru
web: www.srodso.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.





**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.

Ю-0132/01- Москва 3321 г. - 6- 12 из 434



«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»


(Брыханова Р.Ф.)

ул. Мухоморова, д. 29/Б, Казань, Республика Татарстан, 420061



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: 776001001
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 саморегулируемой 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 Лилия Ирекевна*
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 159 электронная почта: NasybullovaLI@alfastrah.ru

115166, г. Москва, ул. Шаболова, д.31 стр.6

8 800 833 0 999, alfastrah.ru