

2021

Отчет

№ ПИФ-001-09/2021

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 14 ноября 2021 года

Дата составления отчета: 14 ноября 2021 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
14.11.2021



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«14» ноября 2021 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №09 от 08.11.2021 года к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №09 от 08.11.2021 года к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	1046
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	574,1
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	358,2
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	995,3
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	117,5
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419: 1052	90
8	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	1300
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	2212,8
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	553,3

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
11	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
12	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080903:145	180,1
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	300
14	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:127	882,8
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	4240
16	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
17	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
18	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	4129
19	Земельный участок, общей площадью 33 +/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	33
20	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	496,3

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 14 ноября 2021 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый номер: 16:50:011415:3389	Не применялся	153 575 000	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	17 615 000	Не применялся	Не применялся
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	34 234 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	16 209 000	Не применялся	Не применялся
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	46 786 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	6 409 000	Не применялся	Не применялся
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419: 1052	4 456 000	Не применялся	Не применялся
8	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 530 000	Не применялся	Не применялся
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	84 568 000	Не применялся	Не применялся
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	21 161 000	Не применялся	Не применялся
11	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	112 496 000	Не применялся	Не применялся
12	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080903:145	Не применялся	10 003 000	Не применялся
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	2 036 000	Не применялся	Не применялся
14	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:127	Не применялся	48 836 000	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	34 454 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
16	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	16 931 000	Не применялся	Не применялся
17	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 112 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	49 316 000	Не применялся	Не применялся
19	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	595 000	Не применялся	Не применялся
20	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	42 083 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 14 ноября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16, кадастровый номер: 16:50:011415:3389	153 575 000	30 715 000	184 290 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	17 615 000	НДС не облагается	17 615 000
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	34 234 000	6 846 800	41 080 800
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	16 209 000	3 241 800	19 450 800
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	46 786 000	9 357 200	56 143 200
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	6 409 000	1 281 800	7 690 800
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419: 1052	4 456 000	891 200	5 347 200
8	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 530 000	506 000	3 036 000

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	84 568 000	16 913 600	101 481 600
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	21 161 000	4 232 200	25 393 200
11	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	112 496 000	22 499 200	134 995 200
12	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080903:145	10 003 000	2 000 600	12 003 600
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	2 036 000	НДС не облагается	2 036 000
14	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:127	48 836 000	9 767 200	58 603 200
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	34 454 000	НДС не облагается	34 454 000
16	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	16 931 000	3 386 200	20 317 200
17	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 112 000	1 422 400	8 534 400
18	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	49 316 000	НДС не облагается	49 316 000
19	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	595 000	НДС не облагается	595 000
20	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	42 083 000	8 416 600	50 499 600
	ИТОГО	711 405 000	121 477 800	832 882 800

711 405 000 рублей (без НДС)

(Семьсот одиннадцать миллионов четыреста пять тысяч) руб.

или

832 882 800 рублей (с НДС)

(Восемьсот тридцать два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи восемьсот) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7), МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете.....	10
1.1. Задание на оценку	10
1.1.1. Объект оценки	10
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	11
1.1.3. Цель оценки	11
1.1.4. Задача оценки	12
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	12
1.1.6. Определяемый вид стоимости	12
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	12
1.1.8. Срок проведения оценки	12
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	13
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	14
1.2. Реквизиты Исполнителя	15
1.3. Оценщики и специалисты	15
1.4. Реквизиты Заказчика	15
1.5. Основание проведения оценки	16
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности	16
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета	16
1.8. Форма Отчета	16
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов	17
1.10. Заключение специальных экспертиз	17
1.11. Термины и определения	17
2. Сведения об Объекте оценки.....	20
2.1. Характеристика Объекта оценки	20
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	23
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	24
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	30
3.1. О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года	30
3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года	33
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.	34
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект	40
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	41
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	42
3.7. Анализ наиболее эффективного использования	43
4. Процесс оценки.....	45
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	45
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке	45
4.3. Доходный подход	45
4.4. Затратный подход	45
4.5. Сравнительный подход	46
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке	46
4.7. Метод сравнения продаж	47
4.8. Метод выделения	49
4.9. Метод распределения	50
4.10. Метод капитализации дохода	51
4.11. Метод остатка	52
4.12. Метод предполагаемого использования	53
4.13. Выводы	54

5. Сравнительный подход	54
5.1. Метод сравнения продаж	54
5.2. Выбор единицы сравнения	54
5.3. Расчет стоимости земельных участков	54
5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки	54
5.5. Введение корректировок к цене аналога	60
5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений	70
5.7. Введение корректировок к цене аналога	79
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж	93
6. Затратный подход.....	94
6.1. Общие положения затратного подхода.....	94
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа	95
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	96
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	108
6.5. Выводы по применению затратного подхода	111
7. Итоговое заключение	112
7.1. Сертификат качества	112
7.2. Итоговое заключение о стоимости	112
8. Приложения.....	115
8.1. Документы Оценщика	115
8.2. Объявления СМИ.....	117
8.3. Документы на Объект оценки	152

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	1046
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	574,1
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	358,2
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	995,3
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	117,5
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419: 1052	90
8	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	1300
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	2212,8
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	553,3
11	Нежилой помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
12	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080903:145	180,1
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	300
14	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:127	882,8
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	4240
16	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
17	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
18	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	4129

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
19	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	33
20	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	496,3

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

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

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Статья 22 ЗК РФ. Аренда земельных участков. Иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Размер арендной платы определяется договором аренды. Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, названных в ст. 27 ЗК РФ (см. комментарий к этой статье). В соответствии с общими нормами ГК РФ (ст. 607), чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре аренды должны быть указаны местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие установить и идентифицировать этот земельный участок. Названные сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

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

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

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

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

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 14 ноября 2021 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 14 ноября 2021 по 14 ноября 2021 года.

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

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

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

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписки из ЕГРН на имущество;
- Технические паспорта на имущество;
- Свидетельства о регистрации права собственности;
- Справка о величине материального ущерба имуществу, расположенному по адресу: г. Казань, ул. Адоратского,12.

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

Перечень источников внешней информации:

- Мониторинг социально-экономического развития Республики Татарстан (Источник: МЭРТ, <http://mert.tatarstan.ru/>);
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru/>; <https://pkk5.rosreestr.ru/>; <https://www.avito.ru/kazan>; <https://2gis.ru/kazan>; <https://kazan.cian.ru/>; <https://supermarket-m2.ru/>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

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 оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

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.

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. В связи с пожаром в одноэтажном отдельно стоящем уличном деревянном кафе, произошедшим 30.10.2021г. по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, 12, был нанесен материальный ущерб имуществу УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном». По результатам проведенного осмотра, необходимо провести ремонтные работы на общую сумму 120 000 руб.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
8. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
9. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
11. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

12. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
13. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
15. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 2. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.

1.3. Оценщики и специалисты

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции последних изменений и дополнений.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом о высшем образовании «Институт Экономики управления и права» рег. №337/2001-к, серии ДВС №1207842 Диплом о профессиональной переподготовке Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177.

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500532/21, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2021 по 21.06.2022. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №1418 от 29 декабря 2007 г.

Место нахождения «СМАО»: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д. 32а, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

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

офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №09 от 08.11.2021 года к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

- 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».

Настоящая работа так же выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001-09/2021. Датой составления Отчета является 14 ноября 2021 г.

1.8. Форма Отчета

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России, МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.10. Заключение специальных экспертиз

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

1.11. Термины и определения²

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 установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

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

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

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

² Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года.

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 устаревания. 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.

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 определении справедливой (рыночной) 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.

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 (рыночной) 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 (рыночной) 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 рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16, кадастровый номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	1046
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	574,1
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	358,2
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	995,3
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	117,5
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419: 1052	90
8	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	1300
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	2212,8
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	553,3
11	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
12	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080903:145	180,1
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	300
14	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:127	882,8
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	4240
16	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
17	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
18	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	4129
19	Земельный участок, общей площадью 33 +/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	33

*Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
20	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	496,3

Фотографии Объекта оценки

РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35



РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16

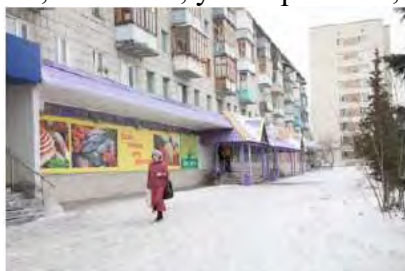


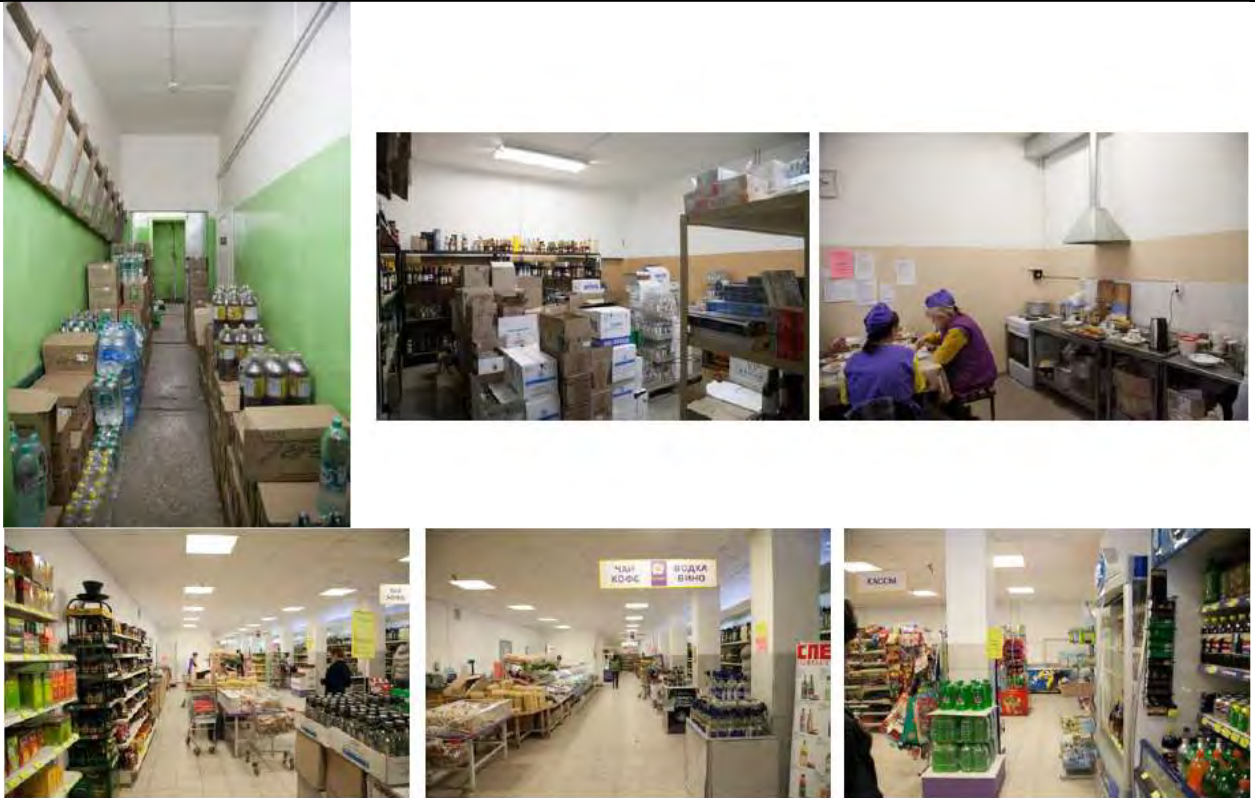


РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8

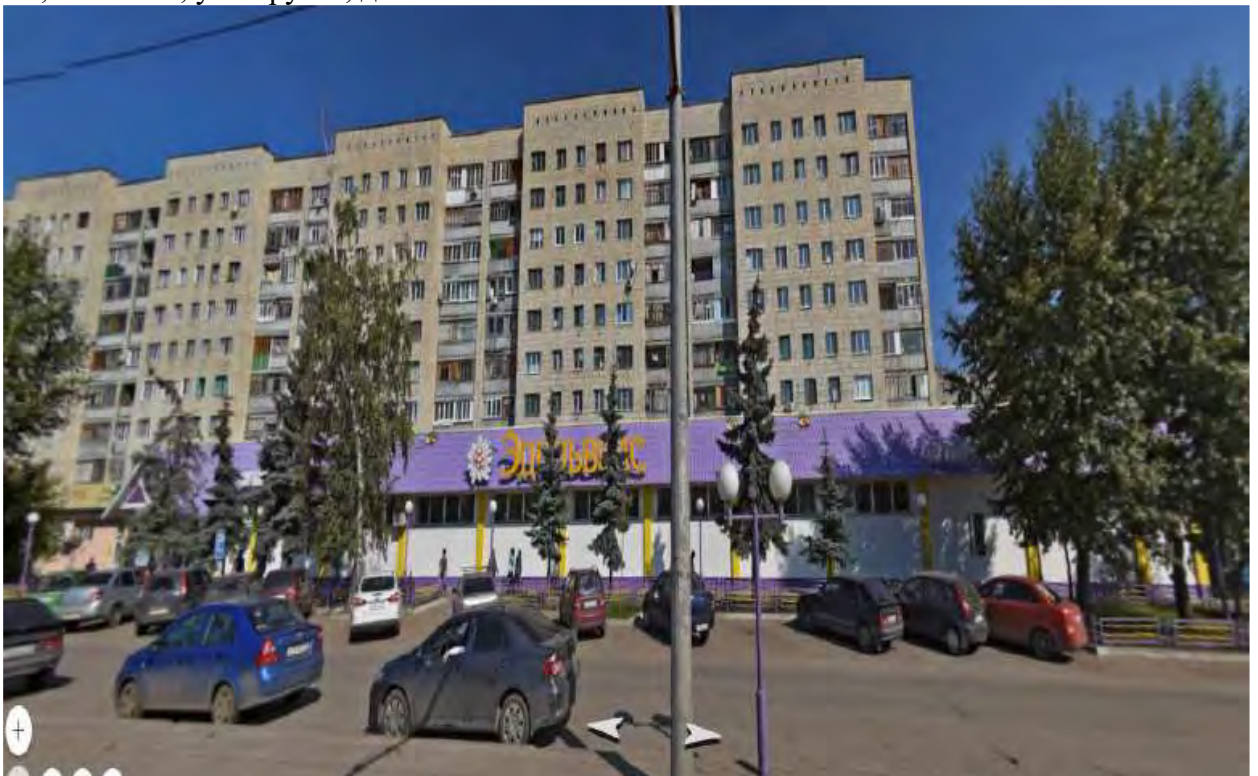


РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73





РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9



2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

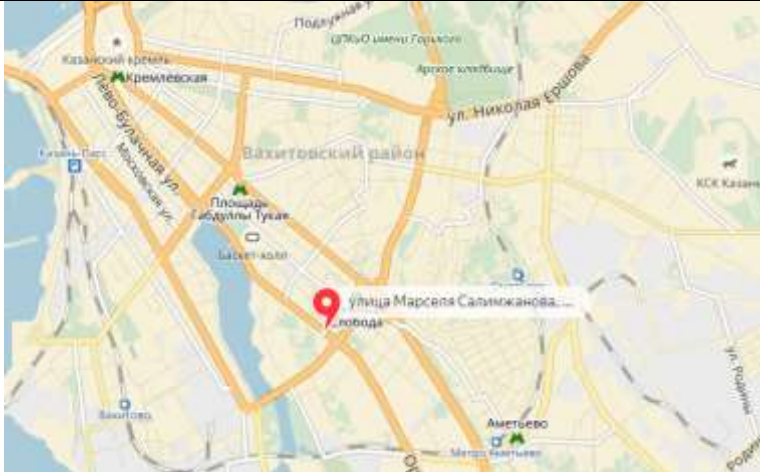
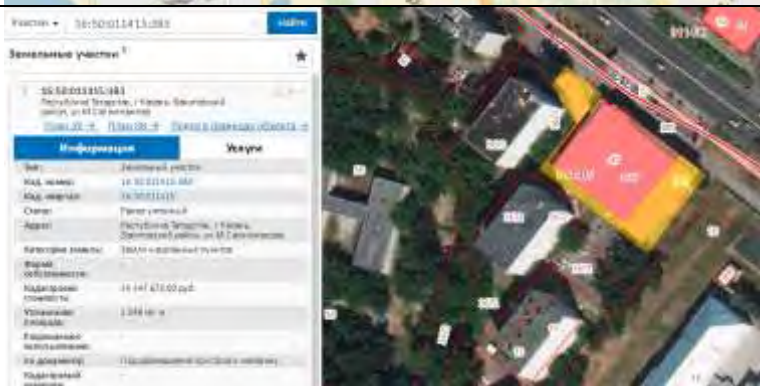
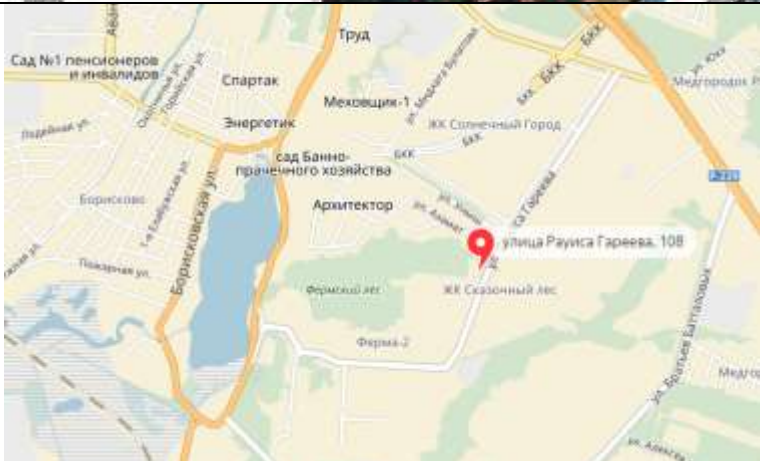
Оценка проводилась без учета Обременений.

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


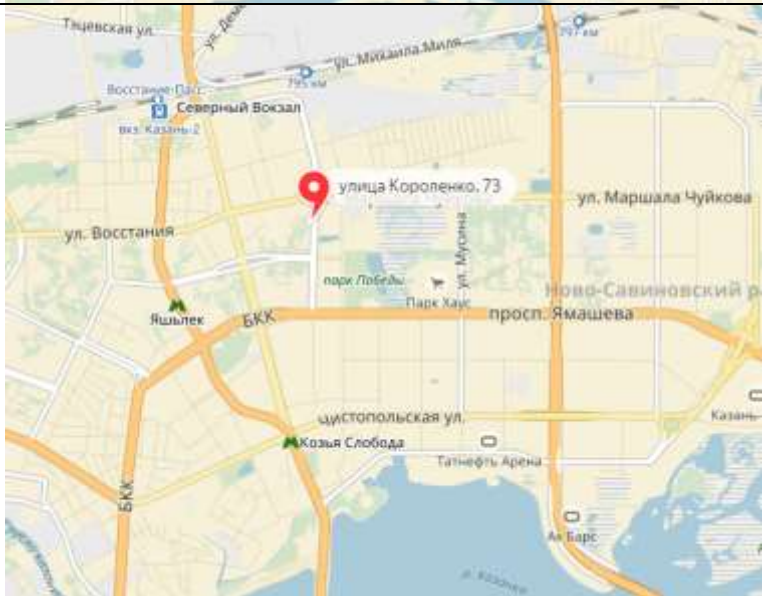
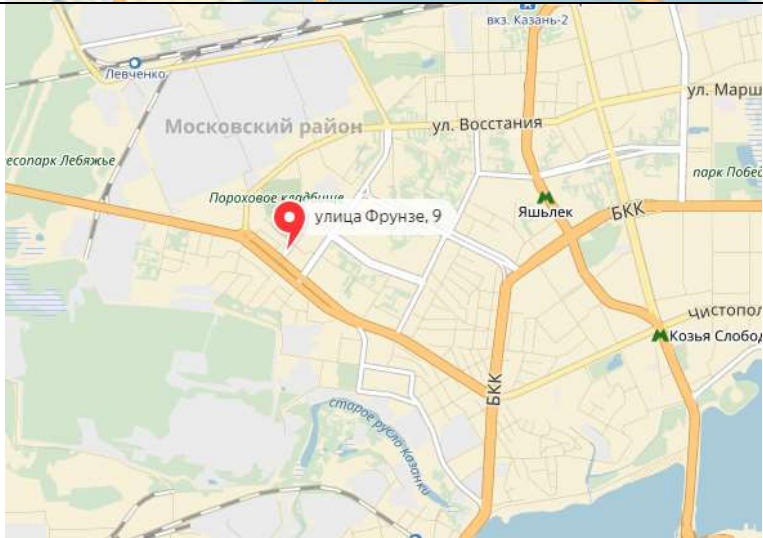
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки


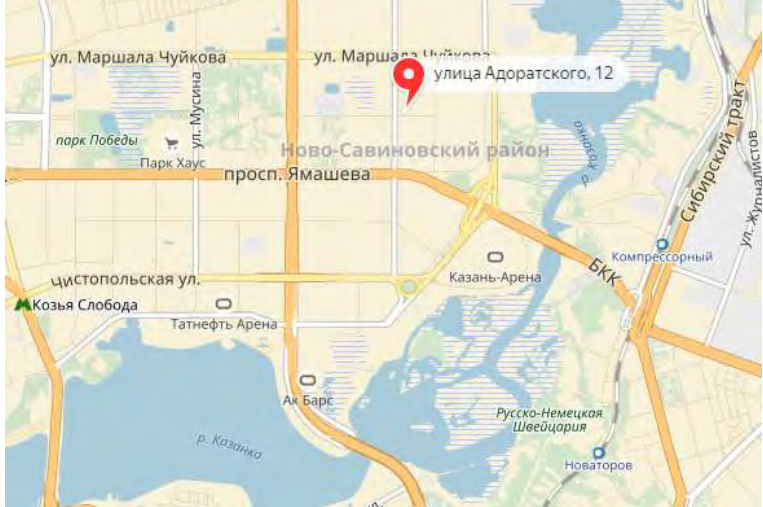

Местоположение оцениваемого имущества.

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16	
2	РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова	
3	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108	

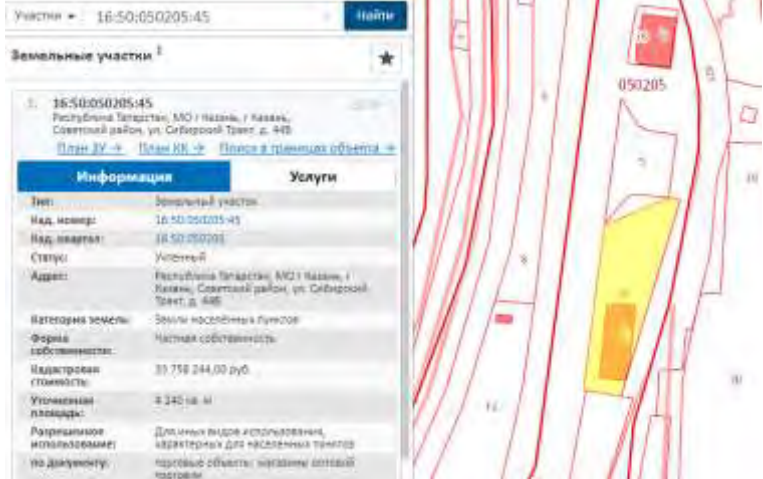
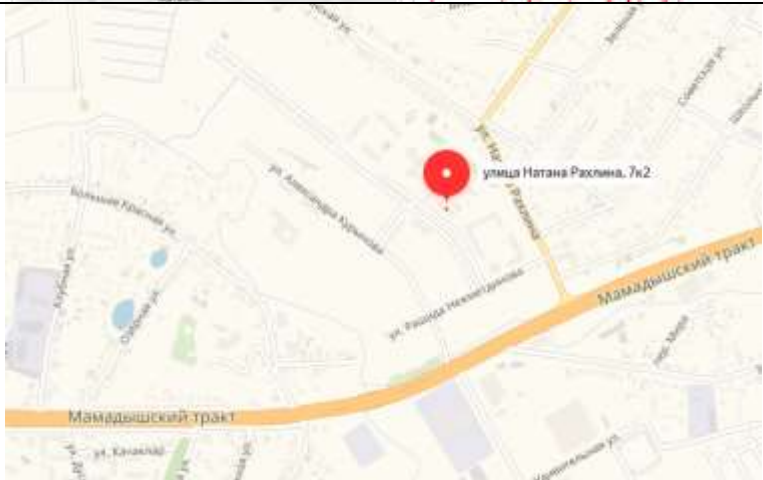
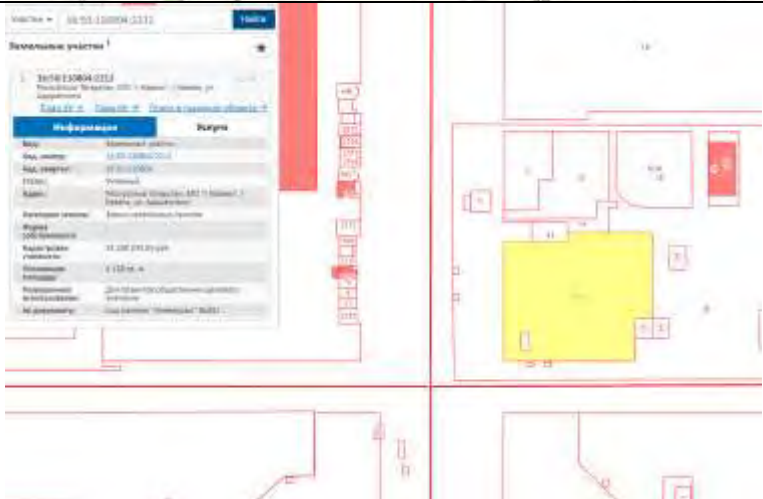
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8	
5	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73	
6	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9	

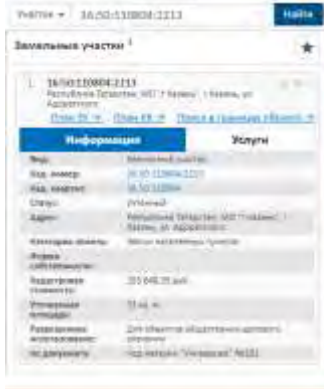


Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
7	РТ, г Казань, ул. Оренбургский тракт	
8	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12	
9	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
13	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	
14	РТ, г. Казань, ул. Н. Рахлина, д.7, к. 2	
15	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
16	РТ, г Казань, ул. Адоратского	 
17	РТ, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп. 1	

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

3.1. О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года³

В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня⁴ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос⁵. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

⁴ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень)

⁵ Данные уточнены Росстатом по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г⁶ (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июль.21	июль.21 / июль.19	Июль.21	июнь.21	май.21	апр.21	Июл.21	март.21	февр.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,0	10,5	8,9*	11,0*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,0*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-4,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	8,9	9,3	8,9	5,8	19,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	10,2	-3,3	21,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-9,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,0	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	33,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-0,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающее производство	3,1	-3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года			2,2	5,2	5,5	4,0	3,3	7,8	1,6	1,6	2,0	0,1	3,6	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			-0,1		0,5	-1,2	-0,7	0,0	-0,5	-0,4	0,9	-4,8		
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года			0,0	15,0	11,0	11,7	0,6	10,0	7,2	7,7	7,9	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)			0,2		2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-0,9		
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года					7,7				-3,3				-2,4	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года					6,8				-3,7				-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4		0,7		0,9	0,9	1,0	0,0	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6		76,5		75,3	75,3	75,3	76,1	76,0	75,0	75,0	75,0	74,9	76,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6		

⁶ Все показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июл.21 / июл.19	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,8	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,8	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-18,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	18,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,5	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,8	4,8	4,9	5,2	5,8	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	11,3	1,6	-3,0	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-8,2	-7,4	-8,8
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	8,3	12,3	9,1	8,2	-8,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-8,4	-7,8	-12,0	-8,8	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	58,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-8,8	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,0	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,8	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность:	6,8	8,8	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,8	-0,4	2,8
в т.ч.												
ливневые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
машины	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	8,6	5,0	1,5
любительские изделия	5,5	3,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
текстильная промышленность:	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	8,3
кожа и изделия из нее	7,8	-2,5	7,4	31,8	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс:	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	9,0	3,5	9,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	10,2	14,3	10,0	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфической и копировальной компаний	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-3,3	2,5	-18,2	-3,8
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-3,4	4,1	9,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года												
химический комплекс:	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,6	7,5	15,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	9,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,8	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,8	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,8	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,8	0,2
металлургический комплекс:	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
изделия металлургического назначения	-8,6	5,3	5,1	28,6	13,6	46,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс:	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	26,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, тракторы и самоходные	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,8	27,0	10,4	8,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,0	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	18,9
в т.ч.												
индустрия	12,7	34,2	11,0	48,3	32,3	58,7	79,6	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие изделия	-0,8	4,8	-6,5	14,0	-9,8	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	6,5	16,8	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	8,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	8,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралис» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	8,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитованность экономики (в % кГ с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	23,7	23,8	22,5	23,7	22,7	21,1	19,4	18,8	18,1	19,2	16,2	19,8
Кредиты организациям	9,6	9,9	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	6,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,8	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	16,6	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % кГ)	6,1	12,0	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года⁷

По итогам первого полугодия 2021 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 463,6 млрд рублей, или 103,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2020 года.

Индекс промышленного производства составил 104,8% к уровню первого полугодия 2020 года, объем отгруженной продукции – 1 823,3 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 98,9% к уровню первого полугодия 2020 года, обрабатывающих производствах – 107,8%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 109,7%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 174,3%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (101,1% к уровню первого полугодия 2020 года), химических веществ и химических продуктов (109,4%), резиновых и пластмассовых изделий (116,1%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (144,6%), прочих транспортных средств и оборудования (154,2%), электрического оборудования (158,0%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (145,7%), компьютеров, электронных и оптических изделий (123,9%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (101,5%), прочей неметаллической минеральной продукции (115,0%), пищевых продуктов (108,3%), напитков (108,3%), кожи и изделий из кожи (113,4%), бумаги и бумажных изделий (109,5%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (118,1%), производстве прочих готовых изделий (153,1%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (71,2% к уровню первого полугодия 2020 года), металлургическом производстве (97,7%), производстве одежды (82,1%), текстильных изделий (71,9%), мебели (94,0%).

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 25,7%, обрабатывающих производств – 68,1%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 4,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,7%.

⁷<https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%A1%D0%AD%D0%A0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202021.pdf>

По объему промышленного производства Татарстан по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства составил 101,2 млрд руб., или 99,1% в сопоставимых ценах к уровню первого полугодия 2020 года.

Объем строительных работ составил 127,4 млрд руб., или 103,3% в сопоставимых ценах к уровню первого полугодия 2020 года. Введено 1 359,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,4% к уровню первого полугодия 2020 года.

По объему строительных работ и вводу жилья в рейтинге среди субъектов Российской Федерации по итогам первого полугодия 2021 года республика занимает 6 и 5 место, соответственно, среди регионов ПФО по данным показателям – 1 место

Объем инвестиций в основной капитал составил в первом квартале 2021 года 103,4 млрд рублей (109,5% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2020 года).

По объему инвестиций в основной капитал Татарстан по итогам первого квартала 2021 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди субъектов ПФО – 1 место.

Внешнеторговый оборот республики по итогам первого квартала текущего года составил 3,8 млрд долл. США, или 111,9% к соответствующему периоду 2020 года. Экспорт товаров составил 2,7 млрд долл. США (102,0% к уровню первого квартала 2020 года), импорт товаров – 1,1 млрд долл. США (148,5%).

Оборот розничной торговли по итогам первого полугодия 2021 года составил 510,4 млрд рублей, или 110,3% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2020 года.

Республика Татарстан по обороту розничной торговли по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в июне 2021 года составил 104,4% к декабрю 2020 года, в том числе на продовольственные товары – 105,1%, непродовольственные – 105,3%, услуги – 102,2%.

Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 4 месте (1 место – Ульяновская область, 104,6%; 14 место – Удмуртская Республика, 103,1%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-мае 2021 года в республике составила 42 121,7 рублей и увеличилась на 10,6% к уровню соответствующего периода 2020 года, реальная заработная плата увеличилась на 4,6%.

На 1 июля 2021 года в Республике Татарстан численность зарегистрированных безработных составила 19,9 тыс. человек, или 0,98% от численности рабочей силы.

3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.⁸

Рынок коммерческих площадей: взлет стрит-ритейла, затишье в бизнес-центрах и новые МФК.

В этом году в Казани открывается два новых бизнес центра: МФК на ул. Право-Булачной, 51, где разместились Ак Барс Банк, Stefano Ricci и БЦ «Азинский» с коворкингом Orange.

Как выяснило «Реальное время», арендные ставки в бизнес-центрах Казани «замерли» на уровне прошлого года — до 1510 руб./кв. м в классе А. Стагнация продлилась до середины июля, после чего девелоперы решились сделать постпандемийный рывок и проиндексировали ставки в пределах 10%, оставляя люфт для следующего повышения к концу года. Несмотря на вынужденную паузу в условиях коронакризиса, рынок

⁸ <https://realnoevremya.ru/articles/221770-ud-grupp-podgotovilo-obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-kazani>

коммерческой недвижимости Казани пополняется: в июне открылся элитный МФК на Право-Булачной, а в августе — БЦ «Азинский» на проспекте Победы. В перспективе до 2026 года заявлен запуск еще 14 административно-торговых центров в Казани, но аналитики полагают, что частные инвесторы будут массово «перекладывать» средства в жилье, а размеры офисного рынка останутся прежними в ближайшие год-два.

Арендные ставки могут вырасти на 3—5% к концу года

Арендные ставки на торгово-офисную недвижимость в Казани в первом полугодии 2021-го в основном сохранились на уровне прошлого пандемийного года, в отличие от других российских городов-миллионников, хотя заполняемость татарстанских бизнес-центров достигла высокого уровня — 91,8%.

— Средняя ставка аренды в бизнес-центрах Казани на конец июня 2021 года составила 846 руб. за 1 кв. м, что является уровнем ставок июня и декабря 2020 года, — подтверждают специалисты UD Group.

Аналитики указывают, что «рост ставки показывает стагнацию», а уровень вакантных площадей в бизнес-центрах города оценивается в 8,2%. Впрочем, эта цифра далеко не критическая. «Уровень вакансии офисных помещений последние 3 года составляет 7-8%, несмотря на новые проекты, которые были введены в эксплуатацию», — констатируют в компании.

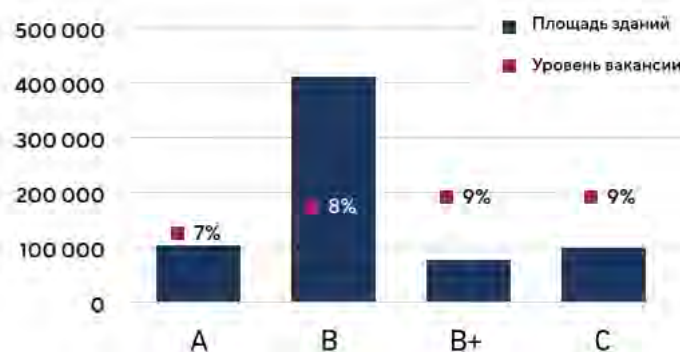
В настоящее время в городе функционирует 132 бизнес-центра с общим объемом предложения 691 тыс. кв. м. Из них продолжают пустовать 56,6 тысячи кв. м, что, по всей видимости, и сдерживало общее повышение.

Средняя арендная ставка по классам



Тут нужно заметить, что арендные ставки в Казани имеют широкую амплитуду в разбросе цен. Они различаются почти в два-три раза в зависимости от класса бизнес-центра. Так, средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 510 руб./кв. м/мес., но уже в БЦ класса В+ опустилась вдвое — до 859 руб./кв. м/мес., в БЦ класса В — 760 руб./кв. м/мес., а в БЦ класса С — втрое — до 486 руб./кв. м/мес. Несмотря на двукратную разницу, наибольший спрос приходится на офисные центры класса А. Причем именно здесь арендные ставки выросли за год на 5,5%, тогда как в БЦ других категорий — снижались.

Распределение и уровень вакантных площадей по классам



— В классе А вакансия составила 7% (без учета нового здания на Право-Булачной, 51, открывшегося в июне текущего года — 4%), в классе В — 8%, в классе В+ и С — 9%.

Снижение вакансии в основном произошло в классах А и В — по 8%, в бизнес-центрах более низкого класса вакансия сохраняется на прежнем уровне, — отмечают эксперты.

Территориальное местонахождение бизнес-центра, по их словам, не повлияло на динамику его заполняемости: «Тенденция по районам такая же: практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня заполняемости в сравнении с июнем предыдущего года отмечено во всех районах города».



По оценкам аналитиков UD-групп, по мере сокращения вакантных площадей «потенциал индексации ставок» составит 3-4% к концу текущего года. И еще больший потенциальный рост сохраняется у БЦ класса «А». Таким образом, в условиях сжимающегося спроса, объектам недвижимости старого формата придется прилагать немало усилий для удержания клиента.



Новые площади на рынке

В этом году рынок коммерческой недвижимости Казани пополнился новыми бизнес-центрами. В совокупности объем предложений увеличится примерно на 30 тысяч кв. м или на 5%. Так, в июне открылся элитный МФК на Право-Булачной, 51 (на месте бывшего Комбината «Здоровья»), о строительстве которого «Реальное время» подробно рассказывало. Его застройщиком выступил «Татинвестстройпроект». Общая площадь коммерческих помещений на первом и втором этажах составила 7 222,4 кв. м. На нижнем планируется размещение торговых операторов, а второй отдан под офисы. Общая площадь — 2 500 кв. м и заявлена к классификации на класс «А».

— Открытие офисных площадей состоялось в июне 2021 года без контрактов на аренду, но, по словам собственника бизнес-центра, уже имеются предварительные договоренности о сдаче всей площади в аренду, — сообщают эксперты рынка коммерческой недвижимости.

Как стало известно «Реальному времени», одним из первых арендаторов нового МФК стал Ак Барс Банк, который заключил договор на аренду 900 кв. м для обслуживания VIP-клиентов банка. Кроме того, здесь разместился ретейлер брендовой одежды Stefano Ricci.

В августе 2021 года планируется введение в эксплуатацию первой очереди бизнес-парка «Азинский» в Советском районе Казани, где откроется офисный центр Orange. Общая площадь первой очереди составит 20 189 кв. м. Весь бизнес-парк будет состоять из трех зданий по девять этажей, которые «дадут» 60 567 кв. м. Известно, что офисы будут передаваться как в отделке shell&core, так и в отделке «под ключ». Помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории БЦ планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты. Заявленный класс бизнес-центра — «А». Для арендаторов будут работать ресторан, фитнес-центр с бассейном.

— 2021 год отмечается стагнацией ставок аренды, но, как показывают тенденции прошлых кризисов и сокращающаяся вакансия на рынке, можно предполагать повышение ставок уже к концу года, — прогнозируют в UD Group, по их оценке, к концу года ставки могут вырасти на 3-4%.

— Введение в эксплуатацию дополнительных площадей сильно не скажется на динамике арендных ставок в Казани. Еще до пуска БЦ «Азинский» завершил переговоры по заключению контрактов с будущими арендаторами, которые формировались задолго до открытия, — заявил «Реальному времени» гендиректор АН «РеАгентство» Юрий Чикиров. — МФК на Право-Булачной занимает особую нишу. Насколько я знаю, в нем установлены арендные ставки на заведомо высоком уровне. Речь идет о 2,5—3 тысячах рублей за 1 кв. м, что вдвое выше среднего по Казани. Это своеобразный фильтр, чтобы не заходили слабые игроки. Априори он не сможет влиять на текущую конъюнктуру арендных ставок.

Согласен со спикером гендиректор АН A-Development Мурат Ахмеров, указавший, что почти весь объем офисных площадей был арендован сразу после выхода в эксплуатацию, несмотря на высокие ставки. Региональный директор департамента стратегического консалтинга Colliers Владислав Николаев добавил, что этот объект сильно выделяется на общем фоне в Казани:

— В пандемию было совершено мало сделок, поэтому сложно отслеживать ценовые уровни ставок, и в большей части они стали предметом договоренностей, — указал он.

По его словам, до сих пор в городах-миллионниках мало выбора среди качественных предложений класса А.



Мода на коворкинг дошла до Казани

Вместе с тем, казанские девелоперы начинают развивать новый формат гибких и открытых пространств в офисах — коворкинги. Сейчас в Казани их почти полтора десятка. Общая площадь — 11 363 кв. м, в том числе некоммерческих коворкингов площадью 1 240 кв. м («Авиатор» в одноименном технопарке, коворкинг в ДК

«Московский» и ДК «Сайдаш»). В дополнение к ним можно отнести два объекта в формате управляемых мини-офисов — Alliance Business Centers и БЦ «Мастер», более восьми антикафе, где можно работать с ноутбуком. Кризис 2020 года сильно затронул сегмент коворкингов и наиболее слабые проекты ушли с рынка. Так, закрылись коворкинги Grow Up и «В тапочках».



На смену им в первом полугодии этого года открылся коворкинг «Func» общей площадью 1 400 кв. м. В текущем августе запущен второй коворкинг сети Smart Space в торговом центре Udacha, который расположен в жилом комплексе «Царево Village».

— Практически каждый новый бизнес-центр, проектируемый на рынке, заявляет об открытии на своих площадях коворкинга. Одним из новых проектов заявлен коворкинг Orange в одноименном бизнес-центре. С 2018 года о желании зайти на рынок Казани заявляет сеть коворкингов WeWork. А также в качестве реновации своих действующих объектов собственники часто рассматривают переформатирование площадей под коворкинги, но сложность и незнание рынка тормозит развитие данного формата, — отмечают эксперты рынка.

Наибольший спрос в коворкингах приходится на мини-офисы от 15 до 20 кв. м на три—пять рабочих мест. На такие помещения, по словам управляющих действующих проектов, формируется очередь. Помещения большей площади и опен-спейсы имеют загрузку не более 70%.

Ставки по торговым коридорам города

№	Адрес (площадь участка, торговая площадь)	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Средняя стоимость, руб./кв. м
1	ул. Пушкина (1,2 кв.)	1,2	1459
2	ул. Баумана (1,1 кв.) – аналог московского Арбата	5,1	2 091
3	ул. Островского (2,5 кв.)	2,5	680
4	ул. Татарстан	1,61	970
5	ул. Чернышевского	1,25	900
6	ул. Университетская	0,67	2 500
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	1 198
9	ул. Достоевского	1,53	819
10	ул. Декабристов	5,43	1 105
11	ул. Ибрагимова	2,94	821
12	ул. Проспект Янинева	6,44	929
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1 100
14	ул. Проспект Паiban	9,8	756
15	ул. Брылева	2,77	564
16	ул. Сибирский тракт	5,09	800
17	ул. Вешинского	1,76	868
18	ул. Чистопольская	4,12	1 122

Стрит-ритейл: перезагрузка у дома

Спрос на аренду торговых помещений «у дома» восстановился. Уровень вакантности — 8,7%, средняя ставка аренды по торговым коридорам — 1 113 руб./кв. м/мес. (по городу — 805 руб./кв. м/мес.), средняя стоимость продажи помещений по городу — 80 572 руб./кв. м. За первое полугодие уровень вакантных площадей сократился на 2% — до 8,7%.

Значения средней ставки аренды помещений формата street-retail с распределением по районам г. Казани

Район	Периоды времени, г.						
	январь	июль	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь
Восточный	1301	1121	912	868	875	864	897
Ново-Савинский	1221	983	916	989	965	965	878
Привольный	914	962	729	748	837	732	806
Светлый	1208	782	727	865	837	577	699
Кировский	813	831	829	866	882	699	726
Московский	1166	987	880	866	766	662	795
Амастротельный	1122	782	680	627	676	458	626

— После 2020 года наибольший интерес арендаторы проявляют к помещениям в жилых комплексах. Уровень стоимости ставок аренды показал рост к июню прошлого года на 26,58%, — сообщают аналитики, — Наиболее востребованными помещениями стала коммерция, расположенная в жилом комплексе на первых этажах. Мы видим быстрое восстановление ставок на такие помещения.

Стоимость помещений формата street-retail, с распределением по районам г. Казани

Район	Периоды времени, г.						
	январь	июль	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь
Восточный	111 298	123 462	100 412	89 700	106 354	75 987	87 690
Ново-Савинский	150 125	124 479	93 791	103 820	98 524	91 206	99 460
Привольный	91 318	90 090	73 405	71 790	93 631	65 760	76 150
Светлый	111 948	95 034	79 899	78 424	68 375	76 449	77 053
Кировский	89 810	92 255	88 826	70 971	81 191	57 945	69 113
Московский	127 818	94 941	93 847	75 005	98 331	69 594	79 417
Амастротельный	82 023	100 096	72 143	58 438	102 917	81 549	76 122

В предстоящие 4 года в Казани заявлено к строительству еще 14 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 414 тыс. кв. м. «Если все объекты будут реализованы, то арендуемая площадь офисных центров г. Казани к концу 2026 года увеличится на 56% процентов», — указывают эксперты, добавляя, что большинство новых проектов заявлены в Советском районе (230,5 тыс. кв. м.). Однако, в связи с удорожанием себестоимости строительства, выход новых проектов может быть отложен до момента роста ставок аренды. Пока же ставки не вселяют оптимизм у инвесторов.

— Если раньше арендные ставки стояли на месте, то в настоящее время мы наблюдаем повсеместную их индексацию в пределах 10% от уровня июня — декабря 2020 года. Можно сказать, что идет техническое повышение в пределах официальной инфляции, которое покрывает возрастающие операционные расходы по содержанию недвижимости, — описывает состояние рынка гендиректор АН «РеАгентство» Юрий Чикиров.

По его словам, рост ставки на 10% не вызывает затруднений. Арендаторы легко «проглотили», перейдя на новые условия с 1 июля этого года. Правда, индексация арендных ставок по долгосрочным контрактам с федеральными игроками может быть ниже 10%, так как заранее эти условия не были оговорены. В любом случае, девелоперская доходность в сегменте офисной недвижимости стала заметно ниже, чем в жилищном строительстве. Теперь этот вид бизнеса считается «догоняющим».

— Я бы не стала так пессимистично оценивать рынок торгово-офисной недвижимости и говорить о его стагнации в сопоставлении с прошлым годом, — рассуждает глава комитета офисной недвижимости РГУД в Республике Татарстан Анна Ложкина. — В большинстве из бизнес-центров класса А и В была проведена индексация в пределах 5—10%. Есть объекты с низкой долей заполняемости. Они пытаются удержать действующих арендаторов, предоставляя порой скидки. Это объекты низкого уровня. Наблюдается стабильно высокий спрос на площади класса А. Есть несколько неудовлетворенных заявок. Нет предложений на рынке. В других городах большой объем предложения, и высокий уровень вакансий. Арендаторы имеют возможность выбирать между объектами, а у нас новые объекты быстро заполняются, как только выходят на рынок.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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);

3. 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.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости торгового назначения.

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. по г. Казани (далее Мониторинг цен), разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов, в городских округах Республики Татарстан, совместно с гильдией риелторов Республики Татарстан.

Мониторинг цен составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельный участок и объекты капитального строительства, полученные из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлтерских компаний, результатов аукционов и сделок совершенных Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости. А также с очевидно недостоверными или противоречащими сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 3. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. (тыс.руб.за 1 кв.м.)

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30 – 80	28 – 70	7 – 20
Вахитовский	38 – 100	40 – 100	9 – 19
Кировский	30 – 70	30 – 75	10 – 25
Московский	35 – 80	29 – 80	9 – 25
Ново-Савиновский	40 – 90	40 – 120	15 – 21
Приволжский	45 – 70	45 – 140	9 – 25
Советский	32 – 75	40 – 100	12 – 30

*Информация по единичным сделкам;

Мин-минимальная цена

Макс – максимальная цена

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

Скидки к ценам предложений

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Отличия в площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁹.

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

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

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

$П$ – общая площадь объекта, м².

Уровень отделки

⁹ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и, собственно, от состояния самого рынка.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода. **В связи с этим Оценщик пришел к выводу о невозможности использования результатов доходного подхода при определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка.**

4.4. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. **В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.**

4.5. Сравнительный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это 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.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.¹⁰

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение

¹⁰ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

4.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки метода сравнения продаж.

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) и справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может

рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом выделения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода выделения.

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом распределения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода распределения.

4.10. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемые земельные участки.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода капитализации дохода.

4.11. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,

переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода остатка.

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой (рыночной) стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод предполагаемого использования содержит в себе достаточно много субъективных показателей, которые могут трактоваться специалистами, в зависимости от их взгляда на проблему, по-разному. Во избежание нарушения принципов однозначности, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного метода.

4.13. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнительного анализа продаж для расчёта стоимости нежилых помещений и земельных участков и затратного подхода при расчете стоимости зданий.

5. Сравнительный подход

5.1. Метод сравнения продаж

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

5.2. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м., так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи.

5.3. Расчет стоимости земельных участков

5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид права: собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 4. Характеристика объектов аналогов для земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова	1046				Земли населенных пунктов		-
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	920	17 500 000	Собственность	19 021,74	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Вахитовском районе города Казани на ул. Подлужная. • Зона смешанной жилой и общественной застройки (в соответствии с новыми Правилами землепользования и застройки Казани от 16.08.2021 г.). • Площадь - 917 кв.м (9.17 сотки). • Примерные размеры: ширина - 21 м, длина - 45 м (точнее на одной из фото в объявлении). • Участок располагается в замечательном месте - сердце города Казани, невероятные просторы и самые красивые виды, зоны отдыха и прогулок: НКЦ-Казань, ЦПКиО им. М.Горького, парк "Черное озеро", Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь, Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы. • Кадастровый номер участка: 16:50:010702:16. Номер объекта: #2/537398/14609	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-92-sot.-promnazna-cheniya-22043940-25
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	2 240	49 000 000	Собственность	21 875,00	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии улицы Подлужная, в центре г. Казани. Участок находится на берегу реки Казанка, недалеко от благоустроенной набережной и экстрим-парка "Урам", в непосредственной близости к элитной жилой застройке. В соответствии с правилами застройки и землепользования г. Казани, входит в зону Ц (зону смешанной застройки города), позволяющей строительство многоквартирных жилых домов, административно деловой застройки. Общая площадь земельного участка - 2 237 м2. Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-224-sot.-promnaznacheniya-215719-1934
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 26	610	9 000 000	Собственность	14 754,10	Земли населенных пунктов	Объект №76821. Участок в центре Казани! ПРОДАЕТСЯ: Участок 6 соток в центре Казани по улице Вишневого. Все коммуникации централизованные. Парковка. Охрана. Видеонаблюдение. Въезд через шлагбаум. Внимание. Возможны технические неполадки при звонке по номеру телефона, просьба писать нам в сообщения!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-61-sot.-promnazna-cheniya-22505828-85

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	1300				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ж/м Киндери	10 000	25 000 000	Собственность	2 500,00	Земли населенных пунктов	Трасса М-7 818 км возле пос.Киндери. Зона Д-1 - коммерческой и деловой активности.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/158505420/
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, п. Консантиновка	5 000	25 500 000	Собственность	5 100,00	Земли населенных пунктов	Арт. 51294213 Продаю земельный участок под БИЗНЕС в п. Консантиновка. Участок под строительство объектов недвижимости нежилого назначения. Площадь участка 50 соток. Участок имеет очень выгодное местоположение, находится между п.Константиновка и КП. Живописный. Участок находится на возвышенности, откуда открывается прекрасный вид на город. Экологически чистое место, рядом смешанный лес, несколько озер, прекрасная природа. Возможность подключения всех коммуникаций. Хорошие подъездные пути асфальтовая дорога, свободно разъедутся 2 машины. Уникальное предложение!!! Участок в черте города! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Республики Татарстан. Наша ответственность застрахована в Ингосстрах. Принимаем в оплату ваше жилье! Звоните!!! Покажем в удобное для вас время!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265998846/
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, п. Самосырово	1 070	3 400 000	Собственность	3 177,57	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в Самосырово, на улице Мира. Дорога- асфальт до участка, ЛЭП, газопровод проходят рядом. Участок прямоугольный, 25на 44 метра. Место обжитое, хорошие соседи. Также есть рядом такой же второй участок. Если нужен большой участок, могу продать оба.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234241088/
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	300				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский район,	2 000	12 500 000	Собственность	6 250,00	Земли населенных	Участок 20 соток,огорожен забором, все коммуникации. Разрешенное использование :	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	ж/м Константиновка, ул. Школьная					пунктов	склады,торговые объекты, магазины оптовой торговли. Хорошие подъездные пути. Подробности по телефону.Рядом : Мамадышский тракт , Самосырово , Большие Клыки , Проспект Победы , Царицыно .	uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_21849684_44
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	3 100	22 000 000	Собственность	7 096,77	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны.Недалеко школа, 2 детских сада + 2 детских сада будут строиться, спорткомплекс, теннисная академия Тарпищева.Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города!ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!!Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_22617725_94
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ж/м Салмачи, ул. Яркая, 17Ж	400	2 600 000	Собственность	6 500,00	Земли населенных пунктов	Арт. 46896975 Представляю вашему вниманию земельный участок в поселке Салмачи, коммерческого назначения по адресу Яркая 17Ж. Первая линия от дороги, площадь участка 4 сот. под размещение торговли, офисов, производств, сферы услуг.Правильная форма, все коммуникации имеются, При необходимости можно выкупить соседний участок, при этом общая площадь составит 8 соток.Приобретая недвижимость в агентстве недвижимости "Империя" вы получаете гарантию полной юридической чистоты сделки, помощь в оформлении ипотечного кредита, опытного менеджера, который будет вас сопровождать на всех этапах.Работаем с материнскими и военными сертификатами.Звоните- организуем просмотр!Нас ищут: Кул Гали, Алтан, Вишневка, Куюки, Вознесенье.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_211615723_4
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	4 240				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	5 500	40 000 000	Собственность	7 272,73	Земли населенных пунктов	Вашему вниманию предлагается два соседних земельных участка общей площадью 55 соток под строительство коммерческого помещения, ТЦ, паркинга, комплексной автомойки и автосервиса, авторемонтных предприятий, автозаправочных станций, административных организаций, офисов, контор. ул Техническая, первая линия, зона П2. Есть проект Торгового центра и договоренность по размещению в нём в качестве якорного арендатора крупного продуктового ритейлера. 1 собственник, все документы, без обременений. Кулагина Тукая Модельная Авангардная Магистральная Тихорецкая. Номер объекта: #2/612297/10756	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-55-sot.-promnazna-cheniya-2119127666
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	3 100	22 000 000	Собственность	7 096,77	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны. Недалеко школа, 2 детских сада + 2 детских сада будут строиться, спорткомплекс, теннисная академия Тарпищева. Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города! ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-31-sot.-promnazna-cheniya-2261772594
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт	850	12 500 000	Собственность	14 705,88	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии! Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, hostels, общепит.- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты- участок без обременений- все коммуникации- территория огорожена забором- двое ворот. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Реваль	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-85-sot.-promnazna-cheniya-1946538329
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	4129 и 33				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	920	17 500 000	Собственность	19 021,74	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Вахитовском районе города Казани на ул. Подлужная. • Зона смешанной жилой и общественной застройки (в соответствии с новыми Правилами землепользования и застройки Казани от 16.08.2021 г.). • Площадь - 917 кв.м (9.17 сотки). • Примерные размеры: ширина - 21 м, длина - 45 м (точнее на одной из фото в объявлении). • Участок располагается в замечательном месте - сердце города Казани, невероятные просторы и самые красивые виды, зоны отдыха и прогулок: НКЦ-Казань, ЦПКиО им. М.Горького, парк "Черное озеро", Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь, Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы. • Кадастровый номер участка: 16:50:010702:16. Номер объекта: #2/537398/14609	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnazna_cheniya_22043940_25
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26	610	9 000 000	Собственность	14 754,10	Земли населенных пунктов	Объект №76821. Участок в центре Казани! ПРОДАЕТСЯ: Участок 6 соток в центре Казани по улице Вишневского. Все коммуникации централизованные. Парковка. Охрана. Видеонаблюдение. Въезд через шлагбаум. Внимание. Возможны технические неполадки при звонке по номеру телефона, просьба писать нам в сообщения!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnazna_cheniya_22505828_85
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	720	8 900 000	Собственность	12 361,11	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок в центре города Казани, в пос. Аметьево, на ул. Крымская, в шаговой доступности от одноименной поселку станции метро и ж/д станцией «Ометьево 2», по соседству с многоквартирной жилой застройкой и частным сектором. Зона градостроительного регламентирования Ж1 (зона индивидуальной и блокированной застройки). Приоритетным вариантом освоения является строительство торгово-офисного здания или объекта обслуживания населения. Кадастровый номер: 16:50:000000:17639.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnazna_cheniya_21576060_43

5.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на вид передаваемых прав применялась к земельному участку общей площадью 1300 кв.м., так как он находится на праве аренды. Поскольку данный Объект оценки находится на праве аренды (срок аренды 3 года-краткосрочная аренда), а отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность, то вводим корректировку на вид передаваемых прав.

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенные экспертами Приволжским центром методического и информационного обеспечения г. Нижний Новгород¹¹

Таблица 5. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Передаваемые имущественные права			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к, удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов аналогов составит **0,55**.

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 данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2018.

¹¹ Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Нижний Новгород 2014.

Таблица 6. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Таблица 121

Поправка на уторговывание для всех аналогов принята в размере **(-10,2%)**

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

Поскольку объекты-аналоги также, как и Объект оценки – это земельные участки населенных пунктов, 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.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка¹².

Таблица 7. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

¹² Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

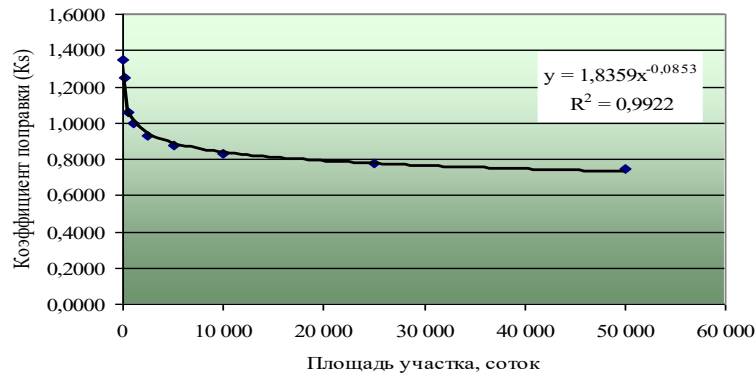


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

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

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

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 8. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1046 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 046,0	920,0	2 240,0	610,0
Коэффициент корректировки (K_S)	1,015	1,026	0,951	1,062
Корректировка на площадь, %	-	-1,1%	6,7%	-4,4%

Таблица 9. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 300,0	10 000,0	5 000,0	1 070,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,996	0,837	0,888	1,013
Корректировка на площадь, %	-	19,0%	12,2%	-1,7%

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	300,0	2 000,0	3 100,0	400,0
Коэффициент корректировки (K_S)	1,129	0,960	0,925	1,101

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %	-	17,6%	22,1%	2,5%

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	4 240,0	5 500,0	3 100,0	850,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,900	0,881	0,925	1,033
Корректировка на площадь, %	-	2,2%	-2,7%	-12,9%

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	4 129,0	920,0	610,0	720,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,902	1,026	1,062	1,047
Корректировка на площадь, %	-	-12,1%	-15,1%	-13,8%

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	33,0	920,0	610,0	720,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,362	1,026	1,062	1,047
Корректировка на площадь, %	-	32,7%	28,2%	30,1%

Корректировка на назначение

Поскольку объекты-аналоги также, как и Объект оценки – это земельные участки коммерческого назначения, корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1046 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 046,0	920,0	2 240,0	610,0
Стоимость предложения, руб.		17 500 000	49 000 000	9 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		19 021,74	21 875,00	14 754,10
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 021,74	21 875,00	14 754,10
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	19 643,75	13 249,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	19 643,75	13 249,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	19 643,75	13 249,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	19 643,75	13 249,18
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	19 643,75	13 249,18
Коэффициент учитывающий размер участка	1,015	1,026	0,951	1,062
Корректировка на площадь	-	-1,1%	6,7%	-4,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 893,62	20 959,88	12 666,22
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 893,62	20 959,88	12 666,22
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 26
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 893,62	20 959,88	12 666,22
Средневзвешенное значение, руб./м ²			16 839,9	
Площадь земельного участка, м ²			1 046	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			17 614 535	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			17 615 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 15. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 300,0	10 000,0	5 000,0	1 070,0
Стоимость предложения, руб.		25 000 000	25 500 000	3 400 000
Стоимость предложения, руб./м ²		2 500,00	5 100,00	3 177,57
Передаваемые права на объект	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,55	0,55	0,55
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 375,00	2 805,00	1 747,66
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 234,75	2 518,89	1 569,40
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 234,75	2 518,89	1 569,40
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 234,75	2 518,89	1 569,40
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 234,75	2 518,89	1 569,40
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 234,75	2 518,89	1 569,40
Коэффициент учитывающий размер участка	0,996	0,837	0,888	1,013
Корректировка на площадь	-	19,0%	12,2%	-1,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 469,35	2 826,19	1 542,72
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 469,35	2 826,19	1 542,72
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, Советский р-н, ж/м Киндери	РТ, г. Казань, Советский р-н, п. Консантиновка	РТ, г. Казань, Советский р-н, п. Самосырово
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 469,35	2 826,19	1 542,72
Средневзвешенное значение, руб./м ²			1 946,1	
Площадь земельного участка, м ²			1 300	
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, руб.			2 529 930	
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, округленно, руб.			2 530 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	300,0	2 000,0	3 100,0	400,0
Стоимость предложения, руб.		12 500 000	22 000 000	2 600 000
Стоимость предложения, руб./м ²		6 250,00	7 096,77	6 500,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 250,00	7 096,77	6 500,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 612,50	6 372,90	5 837,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 612,50	6 372,90	5 837,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 612,50	6 372,90	5 837,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 612,50	6 372,90	5 837,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 612,50	6 372,90	5 837,00
Коэффициент учитывающий размер участка	1,129	0,960	0,925	1,101
Корректировка на площадь	-	17,6%	22,1%	2,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 600,30	7 781,31	5 982,93
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 600,30	7 781,31	5 982,93
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	РТ, г. Казань, Советский район, ж/м Константиновка, ул. Школьная	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ж/м Салмачи, ул. Яркая, 17Ж
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 600,30	7 781,31	5 982,93
Средневзвешенное значение, руб./м ²			6 788,2	
Площадь земельного участка, м ²			300	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			2 036 460	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			2 036 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	4 240,0	5 500,0	3 100,0	850,0
Стоимость предложения, руб.		40 000 000	22 000 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		7 272,73	7 096,77	14 705,88
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 272,73	7 096,77	14 705,88
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 530,91	6 372,90	13 205,88
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 530,91	6 372,90	13 205,88
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 530,91	6 372,90	13 205,88
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 530,91	6 372,90	13 205,88
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 530,91	6 372,90	13 205,88
Коэффициент учитывающий размер участка	0,900	0,881	0,925	1,033
Корректировка на площадь	-	2,2%	-2,7%	-12,9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 674,59	6 200,83	11 502,32
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 674,59	6 200,83	11 502,32
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамadyшский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 674,59	6 200,83	11 502,32
Средневзвешенное значение, руб./м ²			8 125,9	
Площадь земельного участка, м ²			4 240	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			34 453 816	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			34 454 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	4 129,0	920,0	610,0	720,0
Стоимость предложения, руб.		17 500 000	9 000 000	8 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		19 021,74	14 754,10	12 361,11
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 021,74	14 754,10	12 361,11
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Коэффициент учитывающий размер участка	0,902	1,026	1,062	1,047
Корректировка на площадь	-	-12,1%	-15,1%	-13,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 014,66	11 248,55	9 568,44
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 014,66	11 248,55	9 568,44
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 26	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 014,66	11 248,55	9 568,44
Средневзвешенное значение, руб./м ²			11 943,9	
Площадь земельного участка, м ²			4 129	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			49 316 363	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			49 316 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	33,0	920,0	610,0	720,0
Стоимость предложения, руб.		17 500 000	9 000 000	8 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		19 021,74	14 754,10	12 361,11
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 021,74	14 754,10	12 361,11
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 081,52	13 249,18	11 100,28
Коэффициент учитывающий размер участка	1,362	1,026	1,062	1,047
Корректировка на площадь	-	32,7%	28,2%	30,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 667,18	16 985,45	14 441,46
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 667,18	16 985,45	14 441,46
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 26	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 667,18	16 985,45	14 441,46
Средневзвешенное значение, руб./м ²			18 031,4	
Площадь земельного участка, м ²			33	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			595 036	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			595 000	

5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

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

Для оценки нежилых помещений методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани. Поиск объектов аналогов осуществлялся на интернет-источниках: Авито и Циан. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 20. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486	2 212,8			1 этаж		-	
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487	553,3			2 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 36	18,4	1 288 000	1 073 333	4 этаж	Описание помещения.Продаётся офисное помещение с арендатором по адресу пр-т Ямашева, 36, 4 этаж - 18.4 м2; арендатор - салон красоты. Стоимость продажи - 1 288 000 руб. Расположение и инфраструктура Ново-Савиновский район, рядом с Московским районом.Здание расположено на первой линии улицы Короленко.Район бывшего Океана, рядом ТЦ Новинка и Парк ПобедыХарактеристики и отличительные особенности помещений - 4 этаж, - Арендатор оплачивает ежемесячно - 7 360 руб, КУ оплачивается дополнительно, - В кабинете есть мокрая точка (умывальник), - санузел общий на этаже, - электричество, отопление. ак1306 Объект 43056-4448.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/263662974/	58 333
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Короленко, 42	95,0	5 250 000	4 375 000	1 этаж	Продается 2-х уровневая квартира свободной планировки, общей площадью 95 кв. м. в кирпичном доме.ИНФРАСТРУКТУРА: Дом находится на первой линии, в спокойном районе с развитой инфраструктурой, в 130 метрах автобусная остановка Солнышко.ИНФОРМАЦИЯ О ДОМЕ: Дом 1959 года постройки, обслуживает УК "Уютный дом". В доме всего 2 подъезда. 3 квартиры на этаже.О КВАРТИРЕ: Квартира находится на 1 этаже 3 этажного дома. Сделан качественный ремонт под коммерческое помещение из дорогих материалов.Никакой комиссии при покупке. Приезжайте, чтобы увидеть все своими глазами.Для покупателя бесплатное юридическое сопровождение и одобрение ипотеки. Наша компания дает финансовую гарантию при покупке.Звоните,	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/255417407/	46 053

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						ответу на все интересующие вопросы.		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 85	200,0	УСН	6 800 000	Цоколь	1 линия- цоколь- высокий пешеходный и автомобильный трафик - рядом остановка общественного транспорта- вход со двора- черновая отделка- все коммуникации- пожарная сигнализация- охранная сигнализация- система кондиционирования - видеонаблюдение- торг уместен	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/248907620/	34 000
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²		Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000	995,3			1 этаж		-	
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001	117,5			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 36	18,4	1 288 000	1 073 333	4 этаж	Описание помещения.Продаётся офисное помещение с арендатором по адресу пр-т Ямашева, 36, 4 этаж - 18.4 м2; арендатор - салон красоты. Стоимость продажи - 1 288 000 руб. Расположение и инфраструктура Ново-Савиновский район, рядом с Московским районом.Здание расположено на первой линии улицы Короленко.Район бывшего Океана, рядом ТЦ Новинка и Парк ПобедыХарактеристики и отличительные особенности помещений - 4 этаж, - Арендатор оплачивает ежемесячно - 7 360 руб, КУ оплачивается дополнительно, - В кабинете есть мокрая точка (умывальник), - санузел общий на этаже, - электричество, отопление. ак1306 Объект 43056-4448.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/263662974/	58 333
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Фатыха Амирхана, 83	818,0	УСН	43 000 000	1 этаж	Арт. 44271778 Продаётся коммерческое помещение оборудованное под общепит, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирхана, д. 83.Общая площадь 818 кв. м. Готовое помещение под ресторан или кафе без лишних затрат. Остается вся мебельровка в шикарном восточном стиле, а также кухонное оборудование. Имеются две входные группы, свободные парковки.Помещение можно разделить. Звоните!С удовольствием, органирую просмотр!Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/259795271/	52 567
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Четаева, 45	369,0	22 703 500	18 919 583	1 этаж	ПРОДАЕТСЯ КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ!ПЛОЩАДЬ: 369 кв.м.РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Ново-Савиновский район, ул. Четаева.В ПОМЕЩЕНИИ: Электричество, отопление, водоснабжение, доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску, имеется разгрузочно-	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya	51 273

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						погрузочная зона. Возле объекта имеется площадка для парковки.ОСНОВНЫЕ ПЛЮСЫ:Современный ЖК с новой инфраструктурой.Все помещения с продуманными планировками.Возможна установка вывески.Большой паркинг для арендаторов и гостей.Первая линия с удобными подъездными путями.Индивидуальный подход к проектированию инженерных систем.Данное помещение подойдет под – торговлю, магазин, цветочный магазин, пункт выдачи заказов, аптека, зоомагазин, детский магазин, детские и спортивные клубы, офисы, турагентство, салон красоты, фитнес клуб, парикмахерская, клиника,медицинский центр, стоматология, кофейня, кафе, бар, кальянная, пекарня, учебный центр, букмекерская контора, химчистка, фотостудию.ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ! ОТВЕЧУ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ! ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕКИ!Застройщик: ООО Специализированный застройщик «СК «Аркада»; Срок сдачи 1 кв. 2022 г.; Проектная декларация на сайте наш.дом.рф	369 m 20995 17152	
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001	574,1			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Кул Гали, 36	178,8	13 500 000	11 250 000	1 этаж	Продаётся помещение свободного назначения 178,8 кв.м. расположенное в ЖК Изумрудный Город, по адресу ул. Кул Гали, д. 36.В помещении имеется арендатор, приносящий стабильный доход. (ГАБ)Преимущества- 1 этаж;- 2 собственных входа с улицы; - чистовая отделка; - удобная планировка;- густонаселенный жилой массив;- расположено близко к оживленной дороге, ведущей в Салмачи. Цена 13 000 000 руб. Объект 43056-2423.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/266497465/	62 919
Объект аналог №2	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Комиссара Габишева, 39	391,8	31 696 620	26 413 850	1 этаж	Продается готовый арендный бизнес . Пристрой к жилому дому на оживленном перекрестке улиц Завойского-Габишева. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой, в непосредственной близости остановки общественного транспорта. Стабильный, платежеспособный арендатор. Срок окупаемости не более 10-ти лет.Общая площадь 391,8 м2, стоимость 80 900 р/кв.м.Подведены все инженерные коммуникации, электрическая мощность 75 кВт. Имеется зона погрузки-разгрузки. Наземная парковка перед зданием.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/263763515/	67 417

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект аналог №3	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Павлохина, 108Б	288,2	23 900 000	19 916 667	1 этаж	Объект 65773 Лучшее предложение в данном районе!ПРОДАЕТСЯ: Перспективный объект на первом этаже нового дома в Вахитовском районе.ПЛОЩАДЬ - 288,2 м2. Преимущества: Помещение свободного назначения, подходит практически под любой вид деятельности. Очень светлое, высота потолков 4 метра, удобный вход, с возможностью организации второго входа. Отделка - качественная предчистовая, со всеми коммуникациями и счетчиками. Установлена противопожарная сигнализация. Сам дом 2017 года постройки, имеет удачное расположение, достаточное кол-во мест для парковки, рядом остановка общественного транспорта. Документы подготовлены! Осталось сделать всего один шаг - позвонить нам и оценить все преимущества данного предложения!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265341734/	69 107
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	358,2			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	212,0	11 000 000	9 166 667	Цоколь	Продаю помещение свободного назначения по ул. Мулланура Вахитова, дом 6! Цокольный этаж! Первая линия! Общая площадь = 212 кв.м., разделена на помещения! Отдельный вход, отличное расположение, удобные подъездные пути! Хорошая проходимость! Высокий автомобильный и пешеходный трафик! Доступ в помещение 24 часа! Помещение подходит под любой бизнес! Имеются арендаторы с долгосрочным договором.Большое количество парковочных мест для ваших личных автомобилей.Отличная транспортная развязка. Остановки общественного транспорта в паре минут прогулочного шага. Станция метро "Козья Слобода" в шаговой доступности. Рядом Декабристов Большая Крыловка 2-я Юго Западная Ибрагимова ЧистопольскаяОдин взрослый собственник.Документы готовы. Чистая продажа.ЗВОНИТЕ!Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет . Номер в базе: 6659371	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265975231/	43 239
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, п. Юдино, ул. Железнодорожников,	69,9	УСН	3 500 000	1 этаж	Продается помещение свободного назначения 69,9 кв.м. в Кировском районе г Казань, п. Юдино ул. Железнодорожников д.22 , Помещение на 1 этаже, отдельный вход, помещение состоит из 2 комнат, коридора имеется санузел. Имеется	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252758158/	50 072

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	22					асфальтированная парковка перед помещением.		
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Столярова, 15а	76,0	4 650 000	3 875 000	Цоколь	Продается просторное помещение свободного назначения площадью 76 м ² , на цокольном этаже 10-ти этажного жилого дома, по адресу Столярова 15а.Очень теплое, уютное помещение. Кафельное напольное покрытие, стены выкрашены в светлые тона качественной краской, свой санузел. горячая и холодная вода, 220 и 380 вольт. Помещение состоит из нескольких разделенных легкими перегородками комнат. Можно переоборудовать под себя. Высота потолков 2,8 м. Свой отдельный вход.Дом 2009 года постройки. Идеально подходит под офис, пункт выдачи заказов, турагентство, салон красоты, массажный салон, медицинский центр, парикмахерская, барбершоп, маникюрный салон, учебный центр, центр детского развития, фотостудию, творческая мастерская,кафе и многое другое.Рядом улицы Клары Цеткин, Урицкого, Серп и молот, Столярова.ЗДЕСЬ ВАШ БИЗНЕС БУДЕТ ПРОЦВЕТАТЬ!	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/263512624/	50 987
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	90,0			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Муллачура Вахитова, 6	212,0	11 000 000	9 166 667	Цоколь	Продаю помещение свободного назначения по ул. Муллачура Вахитова, дом 6! Цокольный этаж! Первая линия! Общая площадь = 212 кв.м., разделена на помещения! Отдельный вход, отличное расположение, удобные подъездные пути! Хорошая проходимость! Высокий автомобильный и пешеходный трафик! Доступ в помещение 24 часа! Помещение подходит под любой бизнес! Имеются арендаторы с долгосрочным договором.Большое количество парковочных мест для ваших личных автомобилей.Отличная транспортная развязка. Остановки общественного транспорта в паре минут прогулочного шага. Станция метро "Козья Слобода" в шаговой доступности. Рядом Декабристов Большая Крыловка 2-я Юго Западная Ибрагимова ЧистопольскаяОдин взрослый собственник.Документы готовы. Чистая продажа.ЗВОНИТЕ!Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет . Номер в базе: 6659371	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/265975231/	43 239
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, п. Юдино, ул.	69,9	УСН	3 500 000	1 этаж	Продается помещение свободного назначения 69,9 кв.м. в Кировском районе г Казань, п. Юдино ул. Железнодорожников д.22 , Помещение на 1 этаже, отдельный вход, помещение	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/2527	50 072

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Железнодорожников, 22					состоит из 2 комнат, коридора имеется санузел. Имеется асфальтированная парковка перед помещением.	58158/	
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Столярова, 15а	76,0	4 650 000	3 875 000	Цоколь	Продается просторное помещение свободного назначения площадью 76 м ² , на цокольном этаже 10-ти этажного жилого дома, по адресу Столярова 15а.Очень теплое, уютное помещение. Кафельное напольное покрытие, стены выкрашены в светлые тона качественной краской, свой санузел. горячая и холодная вода, 220 и 380 вольт. Помещение состоит из нескольких разделенных легкими перегородками комнат. Можно переоборудовать под себя. Высота потолков 2,8 м. Свой отдельный вход.Дом 2009 года постройки. Идеально подходит под офис, пункт выдачи заказов, турагентство, салон красоты, массажный салон, медицинский центр, парикмахерская, барбершоп, маникюрный салон, учебный центр, центр детского развития, фотостудию, творческая мастерская, кафе и многое другое.Рядом улицы Клара Цеткин, Урицкого, Серп и молот, Столярова.ЗДЕСЬ ВАШ БИЗНЕС БУДЕТ ПРОЦВЕТАТЬ!	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/263512624/	50 987
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 260	1 530,7			1 этаж		-	
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 262	199,8			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 90к1	73	УСН	6 800 000	1 этаж	Очень выгодное предложение! действует до конца апреля! 93000 за кв.м. за первый этаж первую линию! Торговое помещение на первой линии, на улице Рауиса Гареева, Казань. Дом кирпичный, стяжка на полу, окна панорамные. Имеется 2 точки канализации, 2 сан узла. Электроэнергия, вода, канализация, отопление с индивидуальным счетчиком.Заведено 6 кВт, есть возможность увеличения. Высота потолков 3 м. Помещение находится в ЖК Тулпар, напротив располагается спортивный комплекс "Тулпар", Казанский Институт Механизации и технического сервиса, рядом аптека, продуктовый магазин. Ком платежи в зимний период 8000 р, летом 4000 р. объявл. 14 613 575	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/265561459/	93 151
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Салиха Батыева, 1	95,1	УСН	9 510 000	1 этаж	Продается Торговая площадь в оживлённом месте в ЖК Изумрудный город. Помещение очень светлое, удачно распланированное.- Огромный пешеходный и автомобильный поток- удобная планировка, 2 комнаты по 47 кв.м.- кондиционер- 2 мокрых точки- место под вывеску- общая парковка- интернет- пожарная сигнализация-1 линия, 1	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/258103838/	100 000

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						этаж.Звоните в любое время по всем вопросам. Собственник.		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, тракт Оренбургский, 8Д	203	19 285 000	16 070 833	1 этаж	Описание помещения Продается помещение свободного назначения на стилобате ЖК Манхэттен, общей площадью 203 кв.м. по адресу улица Оренбургский тракт, 8. Просторное светлое помещение в черновой отделке, с большими окнами. Объект расположен в густонаселённом жилом массиве в Жилом комплексе Манхэттен . Рядом расположены улицы Оренбургский тракт, Даурская, . Характеристики помещения - Помещение в черновой отделке; - Большое количество окон; - Стихийная парковка; - Электричество, центральное отопление, водоснабжение, канализация. - Закрытый двор с детской площадкой. Помещение подойдет под Детский сад, салон красоты, представительство, и.т.д. Объект 43056-2098.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/225132891/	79 167
Объект оценки	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	94,4			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 78	329,80	32 980 000	27 483 333	1 этаж	Помещение свободного назначения, расположенное по адресу: ул. Юлиуса Фучика, 78. Общая площадь 329,8 кв.м. В отличном состоянии с ремонтом. В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Пандус. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция.Коммунальные платежи не входят в стоимость.Возле объекта имеется бесплатная парковка.Общее количество машиномест 30 шт.Помещение имеет отдельный вход.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/257345352/	83 333
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 22	140,0	11 990 000	9 991 667	1 этаж	Описание помещения Продается помещение свободного назначения в Советском районе на 1м этаже жилого дома общей площадью 140 м2; Без арендатора. Расположение и инфраструктура Рядом находится остановка общественного транспорта, в 5 минутах станция метро Аметьево . Отлично развитая инфраструктура района. Рядом есть школы, гимназии, детские сады. Характеристики помещения Отдельный вход; Ремонт; Место под вывеску; Своя парковка на 6 м/м; Электричество, водоснабжение, канализация Помещение подойдет под Салон красоты, магазин, офис продаж, и т.д. Объект 43056-4470.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/262225969/	71 369
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Тулпар, 7	252,0	25 000 000	20 833 333	1 этаж	Продается помещение в ЖК "21-й Век" свободного назначения, по адресу Тулпар, 7. В отличном состоянии. В помещении:Телефон.Интернет.Электричество.Отопление.Охрана пультовая.Проведено водоснабжение, санузел.Доступ 24	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/232097930/	82 672

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						часа.Есть возможность повесить вывеску.Кондиционер.Приточно-вытяжная вентиляция.Есть дополнительно отдельная зона кухни для персонала и комната отдыха. оборудование под медцентр. Также подходит под Торговля, Магазин Аптека, Зоомагазин, Детский магазин, Офисы, Салон красоты, Парикмахерская, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр, Стоматология, Фитнес, Учебный центр, Детский сад, Детский центр.		
Объект оценки	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	496,30			1 этаж			
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	223,00	17 840 000	14 866 667	2 этаж	Продаю коммерческую недвижимость от Застройщика в Жилом Комплексе "Легенда".До метро "Аметьево" 5 минут пешком.Жилой массив с хорошей проходимостью.Предчистовая отделка помещений. Всё выровнено под ремонт.Все коммуникации есть.Вентиляция, электрика, санузлы, мощности кВт под Ваши условия.Первые и вторые этажи. С отдельными входными группами.Есть также нежилые помещения в других домах жилого комплекса.В данном объявлении кроме 226 м2 есть и другие планировки.Цены за кв.м. разные - от 70 000 руб/кв.м.Площади от 75 м2 до 1000 м2.Цена зависит от приобретаемой площади!Онлайн показ по предварительной записи.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_223_m_19546_76700	66 667
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к2	500,0	56 000 000	46 666 667	1 этаж	Продаю коммерческую недвижимость в ЖК "Легенда" под медицинский центр, мед клинику.Дом сдан!До метро "Аметьево" 3 минуты пешком.Жилой массив с хорошей проходимостью.Помещения строились с учетом назначения под медицинское учреждение. Лифт с 1 на 2 этаж.Предчистовая отделка помещений. Всё выровнено под ремонт.Все коммуникации есть.Вентиляция, электрика, санузлы, мощности кВт под Ваши условия.Первая линия от дороги, первые и вторые этажи. С отдельными входными группами.Наличие гостевой парковки.Цена зависит от приобретаемой площади!Общая площадь помещения под мед центр 1100 кв.м.Цена обсуждается.Онлайн показ по предварительной записи.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_21142_40957	93 333
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	204,80	УСН	13 000 000	1 этаж	Продаю коммерческую недвижимость в Жилом Комплексе "Легенда".Хорошее вложение средств в арендный бизнес!До метро "Аметьево" 5 минут пешком.Жилой массив с хорошей проходимостью.Все коммуникации есть.Вентиляция, электрика,	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/264588450/	63 477

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						санузлы. Есть также нежилые помещения в других домах жилого комплекса. Первые и вторые этажи. С отдельными входными группами. Площади от 80 м2 до 1100 м2. Цена зависит от приобретаемой площади! Онлайн показ по предварительной записи.		

5.7. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенного экспертами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под редакцией Лейфера Л.А.), г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

Корректировка на уторговывание применялась в размере (-10,3%).

Корректировка на дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги были подобраны по районам города Казани.

Корректировка на этаж расположения

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенного экспертами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (под редакцией Лейфера Л.А.), г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹³.

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

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

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

¹³ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на уровень отделки

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Корректировка на функциональное назначение

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

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

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 995,3 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	995,30	18,40	818,00	369,00
Стоимость объекта, руб.		1 073 333	43 000 000	18 919 583
Стоимость предложения, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	47 153	45 992
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	47 153	45 992
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 36	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Фатыха Амирхана, 83	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Четаева, 45
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	47 153	45 992
Этаж расположения	1 этаж	4 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,11	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 081	47 153	45 992
Расчетный коэффициент	1235,726022	1594,88844	1253,38239	1325,028302
Корректировка на различие в общей площади		-23%	-1%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 722	46 681	42 773
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Требуется косметический ремонт
Поправка		1,00	1,00	1,16
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 722	46 681	49 617
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 722	46 681	49 617
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			47 007	
Площадь Объекта оценки, м ²			995,30	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			46 786 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 117,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	117,50	18,40	818,00	369,00
Стоимость объекта, руб.		1 073 333	43 000 000	18 919 583
Стоимость предложения, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	52 567	51 273
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	47 153	45 992
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	47 153	45 992
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 36	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Фатыха Амирхана, 83	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Четаева, 45
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	47 153	45 992
Этаж расположения	1 этаж	4 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,11	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 081	47 153	45 992
Расчетный коэффициент	1428,02055	1594,88844	1253,38239	1325,028302
Корректировка на различие в общей площади		-10%	14%	8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 273	53 754	49 671
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Требуется косметический ремонт
Поправка		1,00	1,00	1,16
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 273	53 754	57 618
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 273	53 754	57 618
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			54 548	
Площадь Объекта оценки, м ²			117,50	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			6 409 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 2212,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	2 212,80	18,40	95,00	200,00
Стоимость объекта, руб.		1 073 333	4 375 000	6 800 000
Стоимость предложения, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	41 310	30 498
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	41 310	30 498
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 36	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Короленко, 42	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 85
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	41 310	30 498
Этаж расположения	1 этаж	4 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,11	1,00	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 081	41 310	36 903
Расчетный коэффициент	1163,8187	1594,8884	1447,1511	1380,1514
Корректировка на различие в общей площади		-27%	-20%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 399	33 048	30 999
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Без отделки
Поправка		1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 399	33 048	39 369
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 399	33 048	39 369
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			38 272	
Площадь Объекта оценки, м ²			2 212,80	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			84 688 000	
Нанесенный ущерб нежилому помещению от пожара, руб.			120 000	
Рыночная стоимость улучшения с учетом нанесенного ущерба (округленно), руб.			84 568 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 553,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	553,30	18,40	95,00	200,00
Стоимость объекта, руб.		1 073 333	4 375 000	6 800 000
Стоимость предложения, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	46 053	34 000
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	41 310	30 498
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	41 310	30 498
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 36	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Короленко, 42	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 85
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	41 310	30 498
Этаж расположения	2 этаж	4 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	0,90	1,09
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 325	37 179	33 243
Расчетный коэффициент	1288,5690	1594,8884	1447,1511	1380,1514
Корректировка на различие в общей площади		-19%	-11%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 383	33 089	30 916
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Без отделки
Поправка		1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 383	33 089	39 263
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 383	33 089	39 263
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			38 245	
Площадь Объекта оценки, м ²			553,30	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			21 161 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 574,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	574,10	178,80	391,80	288,20
Стоимость объекта, руб.		11 250 000	26 413 850	19 916 667
Стоимость предложения, руб./м ²		62 919	67 417	69 107
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 919	67 417	69 107
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 919	67 417	69 107
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 919	67 417	69 107
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 438	60 473	61 989
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 438	60 473	61 989
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Кул Гали, 36	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Комиссара Габишева, 39	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Павлюхина, 108Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 438	60 473	61 989
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 438	60 473	61 989
Расчетный коэффициент	1285,247676	1390,235892	1319,632365	1347,271078
Корректировка на различие в общей площади		-8%	-3%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 923	58 659	58 890
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Требуется косметический ремонт
Поправка		1,00	1,00	1,16
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 923	58 659	68 312
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 923	58 659	68 312
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			59 631	
Площадь Объекта оценки, м ²			574,10	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			34 234 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 358,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	358,20	212,00	69,90	76,00
Стоимость объекта, руб.		9 166 667	3 500 000	3 875 000
Стоимость предложения, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 785	44 915	45 735
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 785	44 915	45 735
Местоположение	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	РТ, Казань, Кировский р-н, п. Юдино, ул. Железнодорожников, 22	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Столярова, 15а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 785	44 915	45 735
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,0	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 930	44 915	55 339
Расчетный коэффициент	1327,7018	1374,9072	1474,7641	1467,2340
Корректировка на различие в общей площади		-3%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 522	40 424	49 805
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 522	40 424	49 805
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 522	40 424	49 805
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			45 250	
Площадь Объекта оценки, м ²			358,20	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			16 209 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 90 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	90,00	212,00	69,90	76,00
Стоимость объекта, руб.		9 166 667	3 500 000	3 875 000
Стоимость предложения, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 239	50 072	50 987
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 785	44 915	45 735
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 785	44 915	45 735
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	РТ, Казань, Кировский р-н, п. Юдино, ул. Железнодорожников, 22	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Столярова, 15а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 785	44 915	45 735
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,0	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 930	44 915	55 339
Расчетный коэффициент	1452,0171	1374,9072	1474,7641	1467,2340
Корректировка на различие в общей площади		6%	-2%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 746	44 017	54 786
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 746	44 017	54 786
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 746	44 017	54 786
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			49 516	
Площадь Объекта оценки, м ²			90,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			4 456 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1530,70 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 530,70	73,00	95,10	203,00
Стоимость объекта, руб.		6 800 000	9 510 000	16 070 833
Стоимость предложения, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 90к1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Салиха Батыева, 1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, тракт Оренбургский, 8Д
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Расчетный коэффициент	1196,9868	1470,8587	1447,0564	1378,8115
Корректировка на различие в общей площади		-18,6%	-17,3%	-13,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		68 015	74 182	61 639
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Без отделки
Корректировка		1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		68 015	74 182	78 282
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		68 015	74 182	78 282
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			73 493	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 530,70	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.			112 496 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 199,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	199,80	73,00	95,10	203,00
Стоимость объекта, руб.		6 800 000	9 510 000	16 070 833
Стоимость предложения, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 151	100 000	79 167
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 90к1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Салиха Батыева, 1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, тракт Оренбургский, 8Д
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 556	89 700	71 013
Расчетный коэффициент	1380,2415	1470,8587	1447,0564	1378,8115
Корректировка на различие в общей площади		-6,2%	-4,6%	0,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		78 376	85 574	71 084
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Без отделки
Корректировка		1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		78 376	85 574	90 277
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		78 376	85 574	90 277
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			84 742	
Площадь Объекта оценки, м ²			199,80	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.			16 931 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 94,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	94,40	329,80	140,00	252,00
Стоимость объекта, руб.		27 483 333	9 991 667	20 833 333
Стоимость предложения, руб./м ²		83 333	71 369	82 672
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 333	71 369	82 672
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 333	71 369	82 672
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 333	71 369	82 672
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		74 750	64 018	74 157
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		74 750	64 018	74 157
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 22	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Тулпар, 7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		74 750	64 018	74 157
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		74 750	64 018	74 157
Расчетный коэффициент	1447,7213	1335,1362	1412,2522	1359,3514
Корректировка на различие в общей площади		8%	3%	7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		80 730	65 939	79 348
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		80 730	65 939	79 348
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		80 730	65 939	79 348
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			75 339	
Площадь Объекта оценки, м ²			94,40	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			7 112 000	

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 496,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	496,30	223,00	500,00	204,80
Стоимость объекта, руб.		14 866 667	46 666 667	13 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		66 667	93 333	63 477
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		66 667	93 333	63 477
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		66 667	93 333	63 477
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		66 667	93 333	63 477
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		59 800	83 720	56 939
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		59 800	83 720	56 939
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		59 800	83 720	56 939
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,11	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		66 378	83 720	56 939
Расчетный коэффициент	1298,3537	1370,3545	1297,6853	1378,0169
Корректировка на различие в общей площади		-5%	0%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 059	83 720	53 523
Уровень ремонта	Стандартный	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,27	1,27	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		80 085	106 324	67 974
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		80 085	106 324	67 974
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			84 794	
Площадь Объекта оценки, м ²			496,30	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			42 083 000	

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 14 ноября 2021 г.:

Таблица 32. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	17 615 000	НДС не облагается	17 615 000
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	34 234 000	6 846 800	41 080 800
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	16 209 000	3 241 800	19 450 800
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	46 786 000	9 357 200	56 143 200
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	6 409 000	1 281 800	7 690 800
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419:1052	4 456 000	891 200	5 347 200
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 530 000	506 000	3 036 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	84 568 000	16 913 600	101 481 600
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	21 161 000	4 232 200	25 393 200
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	112 496 000	22 499 200	134 995 200
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	2 036 000	НДС не облагается	2 036 000

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	34 454 000	НДС не облагается	34 454 000
13	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	16 931 000	3 386 200	20 317 200
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 112 000	1 422 400	8 534 400
15	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	49 316 000	НДС не облагается	49 316 000
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	595 000	НДС не облагается	595 000
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	42 083 000	8 416 600	50 499 600

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников

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

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

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочника «Общественные Здания 2014».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные Здания 2014».

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Общественные Здания 2014», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №110, январь 2020.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:
ECONOM (экономичный);
STANDARD (средний);
PREMIUM (улучшенный);
DE LUXE (люкс).

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

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

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м², 1 м³ или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $P_{\text{спр}}$ от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др;
- л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;
- о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. Описание объекта оценки

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Перекрытия	Стены	Фундамент	Год постройки	Кол-во этажей	Коммуникации	КС
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16	4 860,80	23 339,00	Ж/б	Металлические трехслойные сэндвич с утеплителем	Монолитный ж/б на свайных основаниях	н/д	2	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	КС-6
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	180,10	810,00	Ж/б	Кирпич	Ж/б	2013	1	Отопление, электроснабжение	КС-1
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	882,80	4 597,00	Чердачное – комбинированное ж/б из бетона кл. В15 по профнастилу	Сэндвич-панели с утеплением из минеральной ваты	Ж/б	2016	1	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	КС-6

Таблица 34. Описание объектов аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м ²	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16	4 860,80	23 339,00	от 8 650 до 11 750	от 38 925 до 52 875	м3	ruO3.08.000.0046	Общественные здания 2014	КС-6	7 310
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	180,10	810,00	-	до 15 000	м3	ruO3.03.000.0008	Общественные здания 2014	КС-1	11 325
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	882,80	4 597,00	от 8 650 до 11 750	от 38 925 до 52 875	м3	ruO3.08.000.0046	Общественные здания 2014	КС-6	10 546

Внесение корректировок

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

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (505,1 руб.);
- обо строительные работы. лифты (655,8 руб.);
- водоснабжение и канализация (91,2 руб.);
- слаботочные системы (84,2 руб.).

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

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

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

где:

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

ϕ_o и ϕ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

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

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./м³;

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc})

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

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

Таблица 35. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 36. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

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

Таблица 37. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Таблица 38. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	Размер корректировки
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16	23 339,00	от 38 925 до 52875	0,60	м ³	1,16
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	810,00	до 15 000	0,05	м ³	1,24
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	4 597,00	от 38 925 до 52 875	0,12	м ³	1,22

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочника «Общественные Здания 2014».

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

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

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

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

Таблица 39. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04

Сейсмичность в баллах	а
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочника «Общественные Здания 2014».

Введение данной поправки не требуется. Значение поправки принимается равное 1,00.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{нз}$)

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{П_о}{П_{ср}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочника №110, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,852, для КС-6 равна 0,833.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Общественные Здания 2014» указана в ценах на 01.01.2014 г.

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

Таблица 40. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	105,390
Дата оценки	126,397
Индекс Январь 2014 г. к дате оценки	1,204

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 41. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16	1,16	1	1	0,833	1	1	1,204	1	1	1,163
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	1,24	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	1,272
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	1,22	1	1	0,833	1	1	1,204	1	1	1,224

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + S_{DC}) \times K \times N,$$

где:

$C_{B/3}$ – стоимость замещения здания без учета износа;

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

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ здания;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Таблица 42. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16	23 339,00	м3	7 310,00	0,00	1,163	8 501,53	198 417 209
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	810,00	м3	11 325,00	-1 336,30	1,272	12 705,63	10 291 560
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	4 597,00	м3	10 546,00	0,00	1,224	12 908,30	59 339 455

6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁴ и срока экономической жизни¹⁵ 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 повреждение 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:

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

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:

¹⁴ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

¹⁵ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

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

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

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

Таблица 43. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹⁶

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

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

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном

¹⁶ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

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

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

Функциональный износ составляет 0%

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

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

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

Таблица 44 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16	23%	0%	0%	23%
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	3%	0%	0%	3%
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	18%	0%	0%	18%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 14 ноября 2021 года представлена ниже.

Таблица 45 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16	198 417 209	23%	153 574 920	153 575 000
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	10 291 560	3%	10 003 396	10 003 000
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	59 339 455	18%	48 836 371	48 836 000

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

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

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

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

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г., 14 ноября 2002 г. и 10 января 2003 г.);
- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 мая 2015 г.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 14 ноября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16, кадастровый номер: 16:50:011415:3389	153 575 000	30 715 000	184 290 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение пристроя к магазину, общая площадь 1046 +/- 11,32 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:383	17 615 000	НДС не облагается	17 615 000
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:171126:81	34 234 000	6 846 800	41 080 800

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый номер: 16:50:280840:1101	16 209 000	3 241 800	19 450 800
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110107:4389	46 786 000	9 357 200	56 143 200
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:110107:4390	6 409 000	1 281 800	7 690 800
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый номер: 16:50:090419:1052	4 456 000	891 200	5 347 200
8	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 530 000	506 000	3 036 000
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый номер: 16:50:110804:1549	84 568 000	16 913 600	101 481 600
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый номер: 16:50:110804:1548	21 161 000	4 232 200	25 393 200
11	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп. 2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	112 496 000	22 499 200	134 995 200
12	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 180,1 кв.м., инв.№ 15044, лит. Ю, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080903:145	10 003 000	2 000 600	12 003 600
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35, кадастровый номер: 16:50:080901:6	2 036 000	НДС не облагается	2 036 000
14	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:127	48 836 000	9 767 200	58 603 200
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь +/- 23 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый номер: 16:50:050205:45	34 454 000	НДС не облагается	34 454 000
16	Нежилое помещение № 2, общей площадью 199,80 кв.м., расположенное на 1 этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	16 931 000	3 386 200	20 317 200
17	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м.,	7 112 000	1 422 400	8 534 400

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
	адрес: РТ, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина, д. 7, корп. 2, пом. 1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977			
18	Земельный участок, общей площадью 4 129 +/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2212	49 316 000	НДС не облагается	49 316 000
19	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый номер: 16:50:110804:2213	595 000	НДС не облагается	595 000
20	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес: РТ, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:160503:1309	42 083 000	8 416 600	50 499 600
	ИТОГО	711 405 000	121 477 800	832 882 800

711 405 000 рублей (без НДС)

(Семьсот одиннадцать миллионов четыреста пять тысяч) руб.

или

832 882 800 рублей (с НДС)

(Восемьсот тридцать два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи восемьсот) руб.



Оценщик:

Н.В. Гордеева

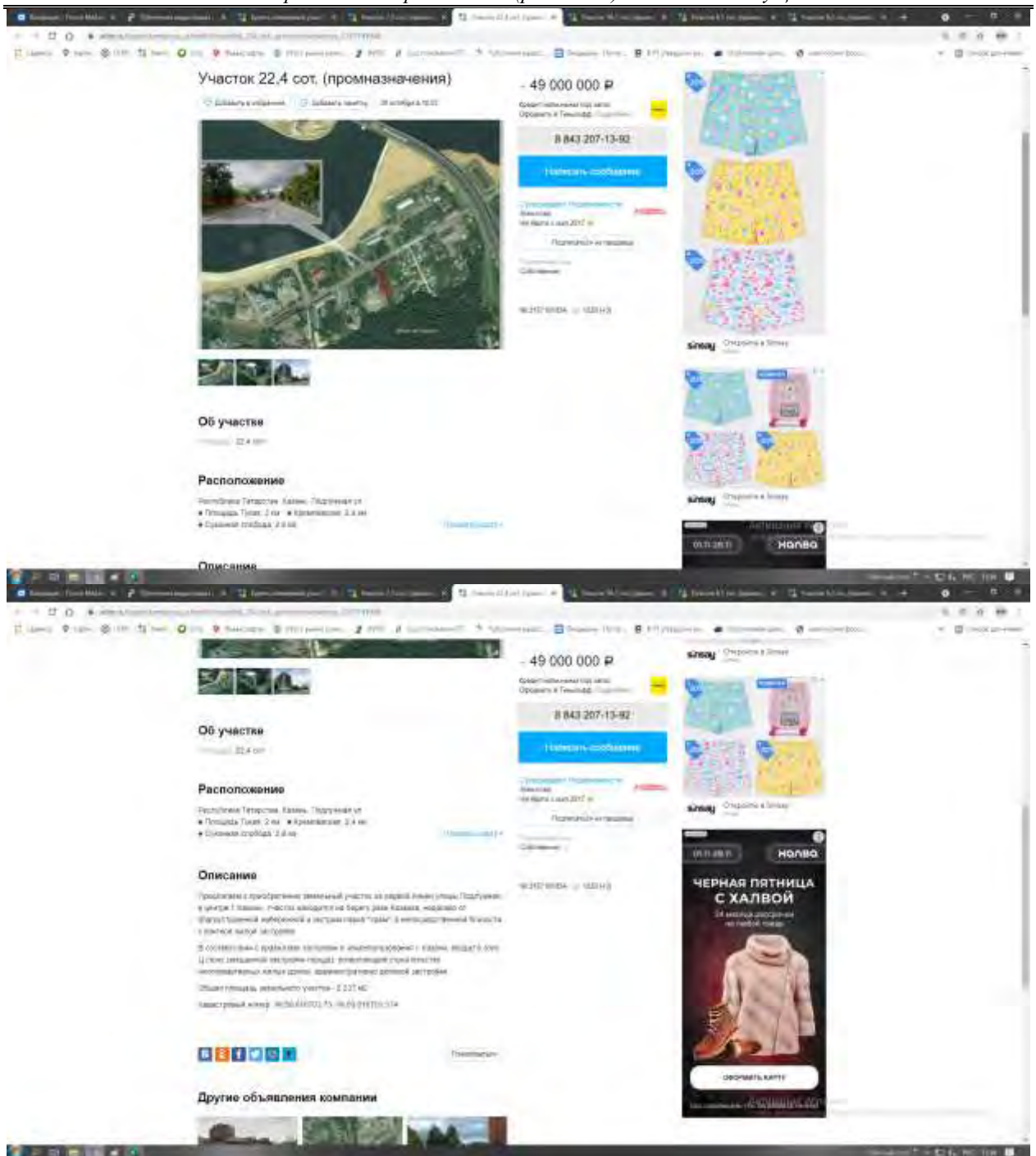
14 ноября 2021 г.

8. Приложения

8.1. Документы Оценщика




Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 7,2 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 25 апреля в 14:30



- 8 900 000 ₽

Кредит онлайн. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 843 207-13-92

Написать сообщение

Участок расположен в микрорайоне **Татарстан** в районе **Бавель**, Крайний ул. №14/14, в мае 2017 г.

Посетить и продать

Планировка и планы

Сайт застройщика

8 215 000 000 (10 281 м²)

Об участка

Площадь: 7,2 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Бавель, Крайний ул.
• Асфальт: 600 м • Станция метро: 1,5 км • Трам: 1,5 км

Описание

Об участка

Площадь: 7,2 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Бавель, Крайний ул.
• Асфальт: 600 м • Станция метро: 1,5 км • Трам: 1,5 км

Описание

Предлагаю с приобретением земельного участка в центре города Казани, в спальной зоне, в районе Крайний ул. в шаговой доступности от дворовых (расположены между и зад стальной частями 2-х кв) объектов с многоквартирными жилыми строениями и частной застройкой.

Земля сформирована в результате деления земельного участка индивидуальной и индивидуальной застройки. Проектный документация, все необходимые документы, проектно-сметная документация и объекты инфраструктуры на участке.

Адресный класс: 40.00.00000.07020

Поделиться

Другие объявления компании

- Участок 15,8 сот. (промназначения) - 14 500 000 ₽
- Участок 1,8 сот. (промназначения) - 21 000 000 ₽
- Участок 15,8 сот. (промназначения) - 9 800 000 ₽

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 31 сот. (промназначения)

22 000 000 Р

Позвоните, позвоним
или укажите цену

Напишите, сообщим
или укажите цену

Адрес: Ленинградская область, Лужский район, с/пос. Сосновое, д. 31

Об участии

Расположение

Ленинградская область, Лужский район, с/пос. Сосновое, д. 31

Участок 31 сот. (промназначения)

22 000 000 Р

Позвоните, позвоним
или укажите цену

Напишите, сообщим
или укажите цену

Адрес: Ленинградская область, Лужский район, с/пос. Сосновое, д. 31

Об участии

Расположение

Ленинградская область, Лужский район, с/пос. Сосновое, д. 31

Описание

Продается земельный участок в Лужском районе! Участок находится в аграрно-переходной зоне, застройка земель подсолнечник и горчицей (подсолнечник, горчица) около 5 га, участок 31 сот. - 2 дачных дома будут строиться современное типовое жилище "Горчица".

находятся в шаговой доступности школы и детского сада

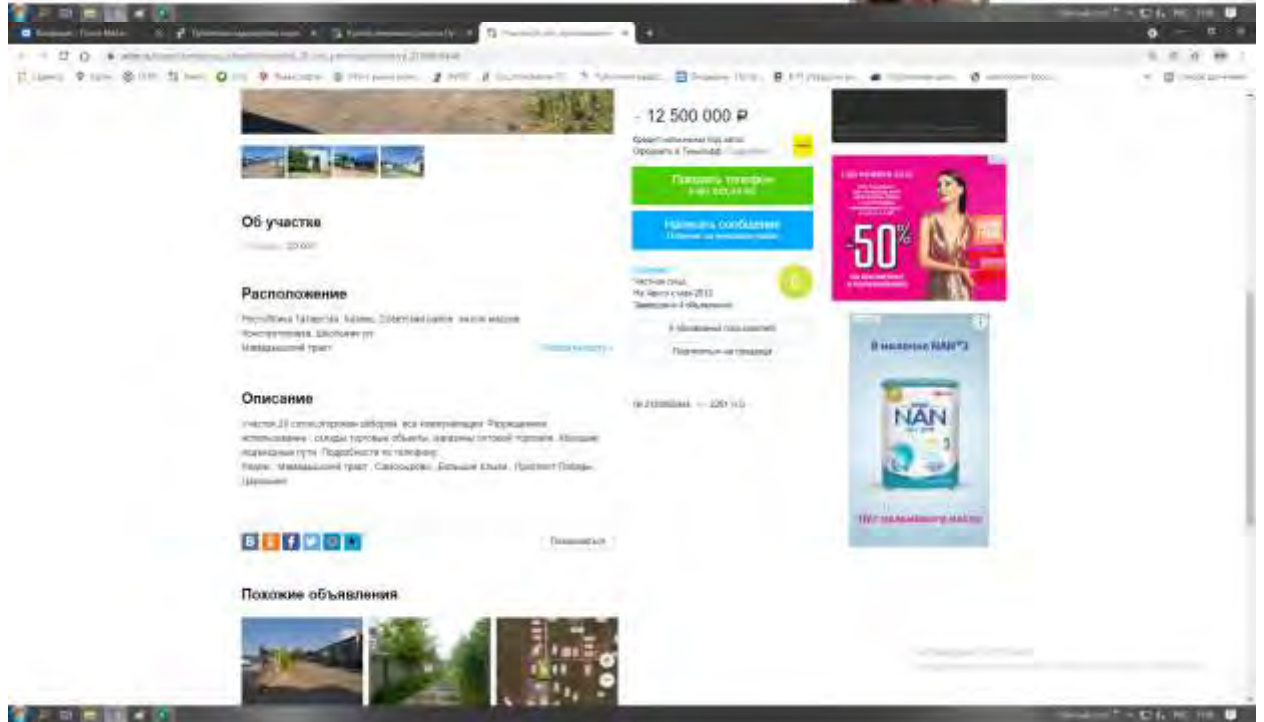
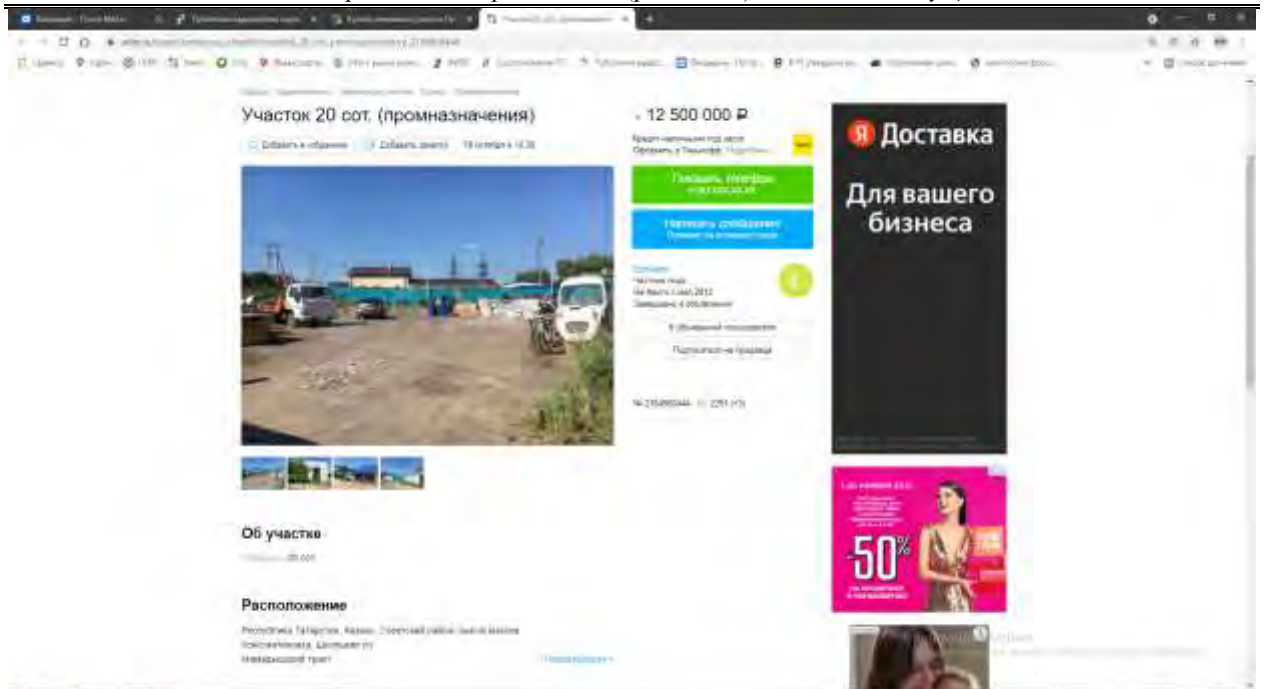
находятся в шаговой доступности магазинов и точек торговли

находятся в шаговой доступности медицинских учреждений

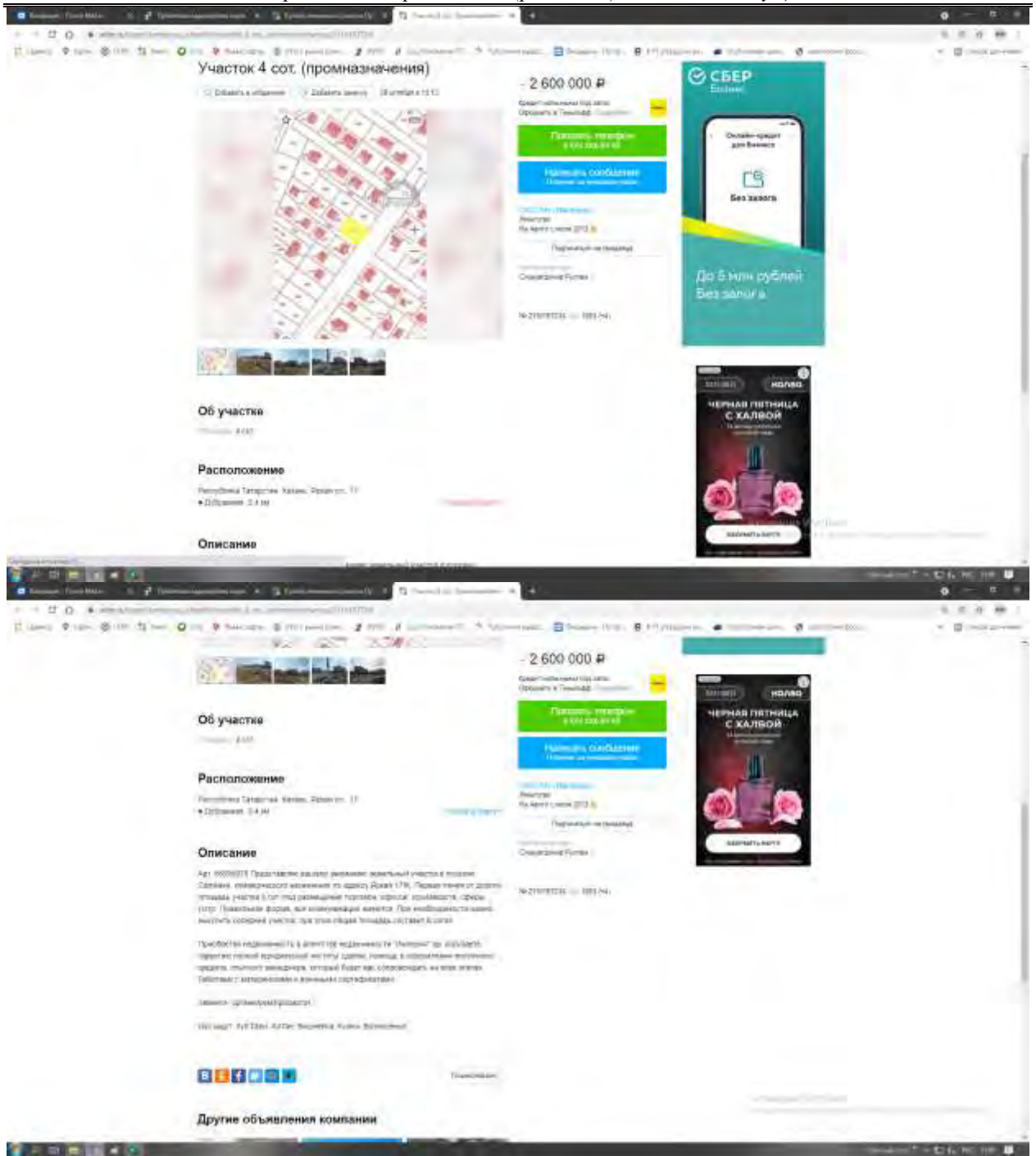
каждый метр земли участка - 60 000 руб! 1304

Положие объявления

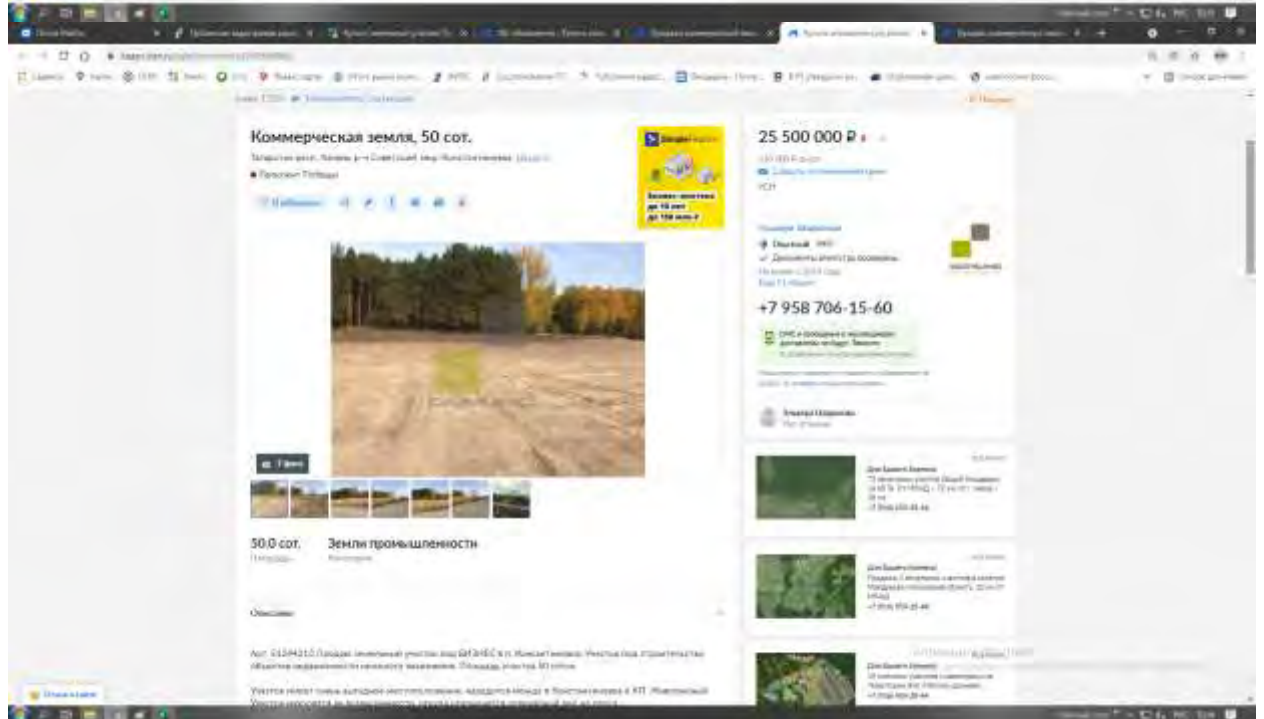
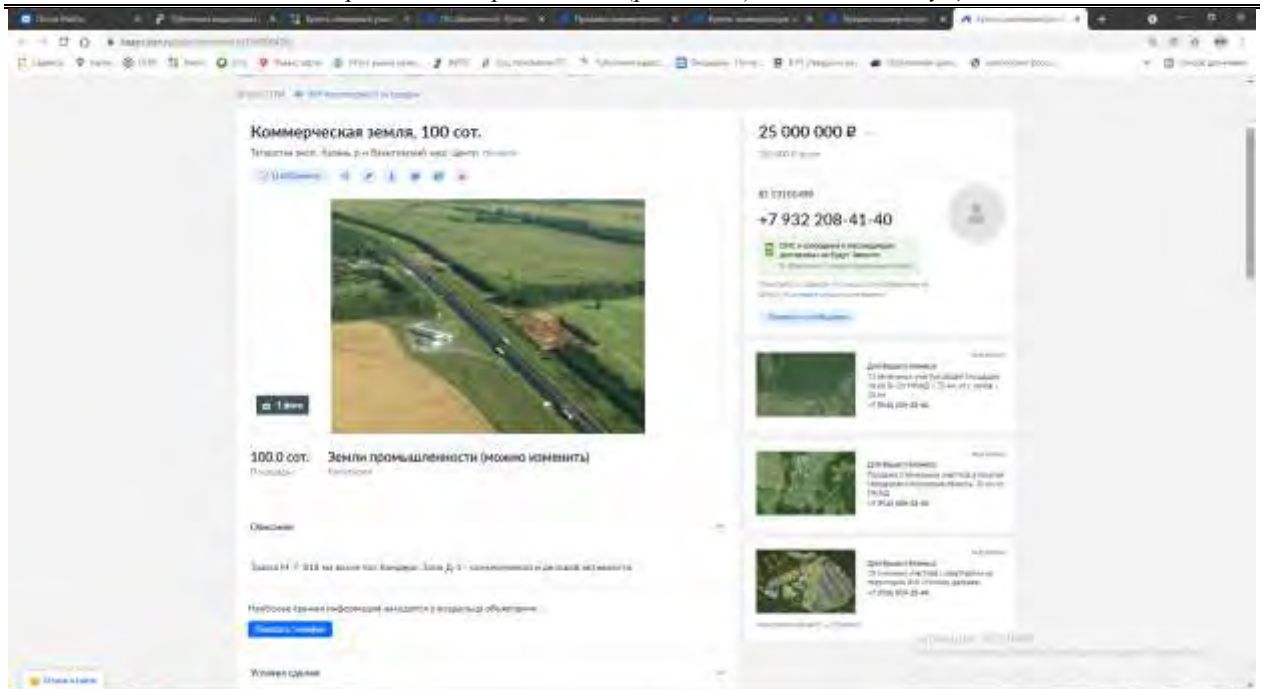
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



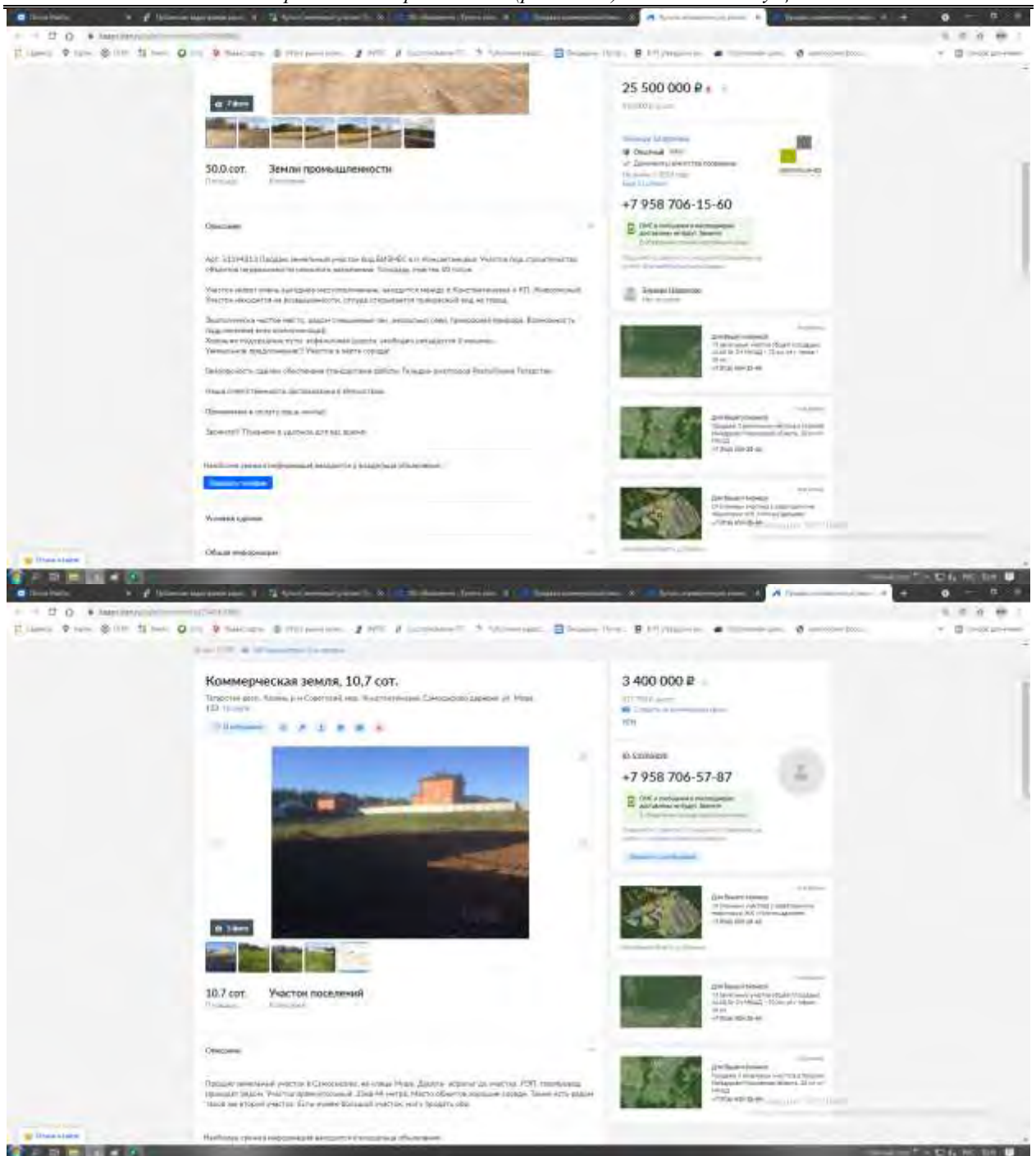
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



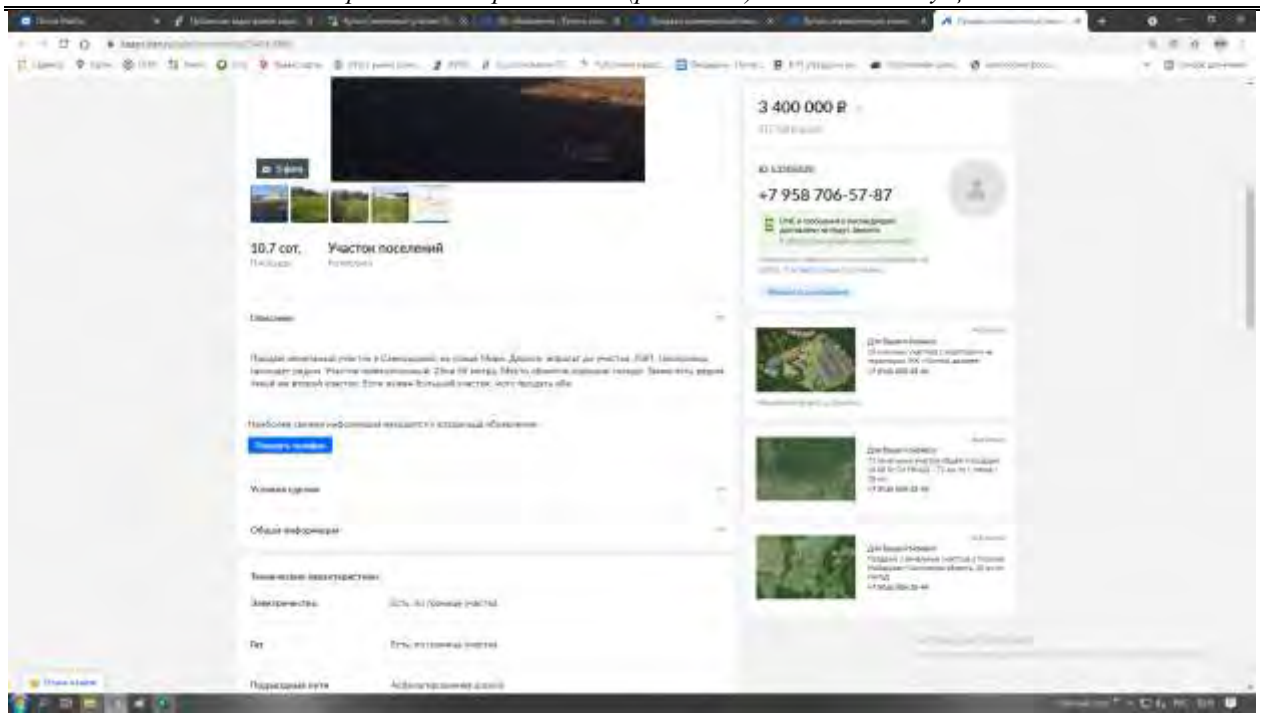
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



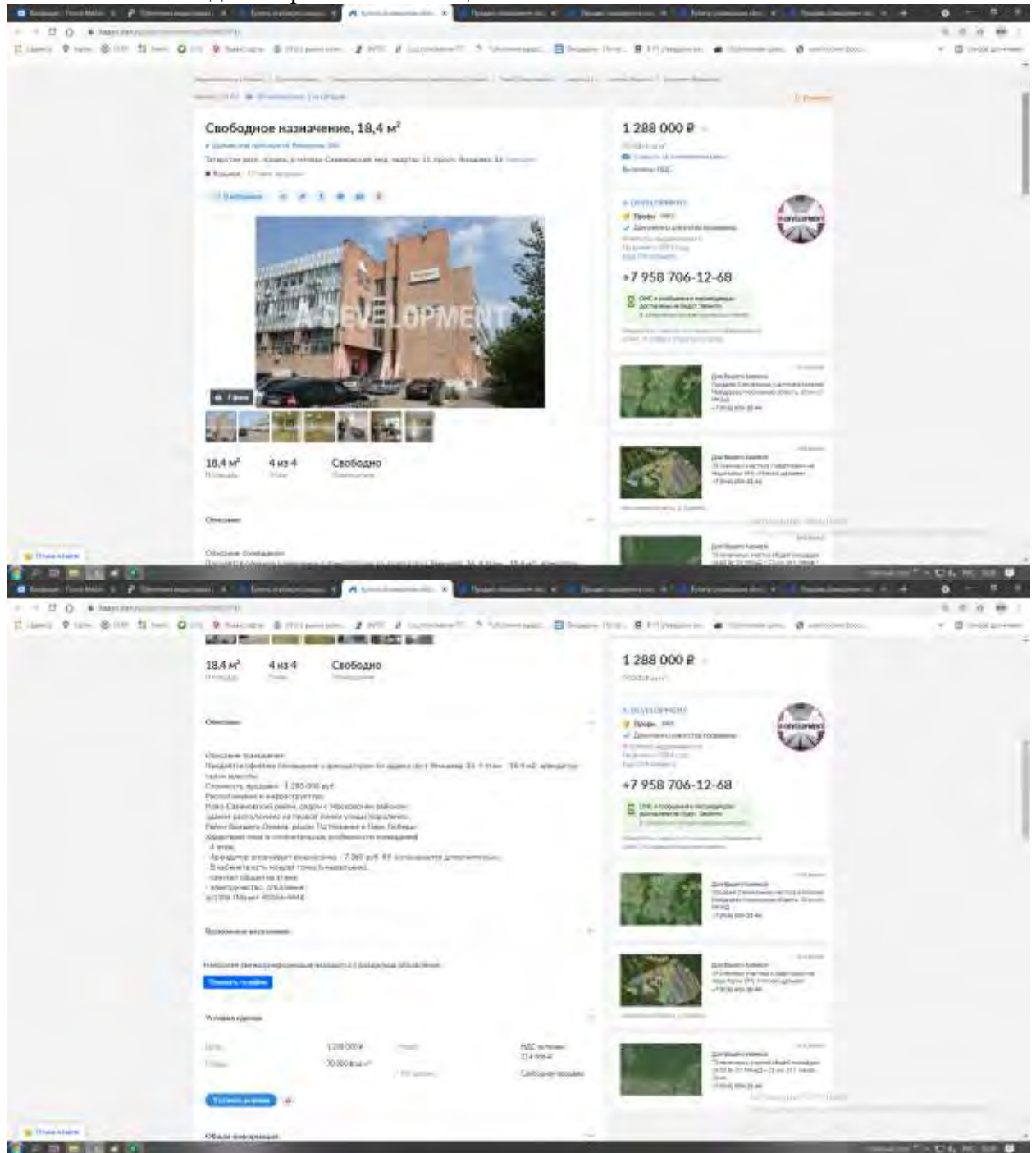
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



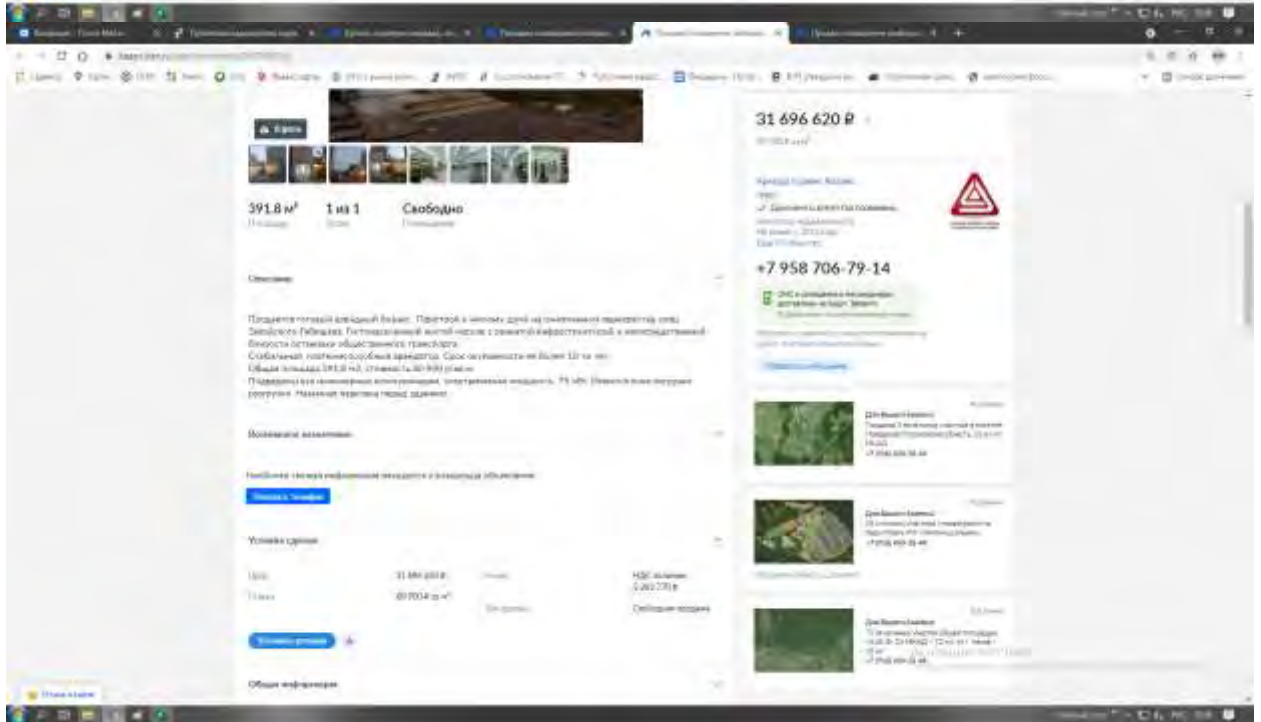
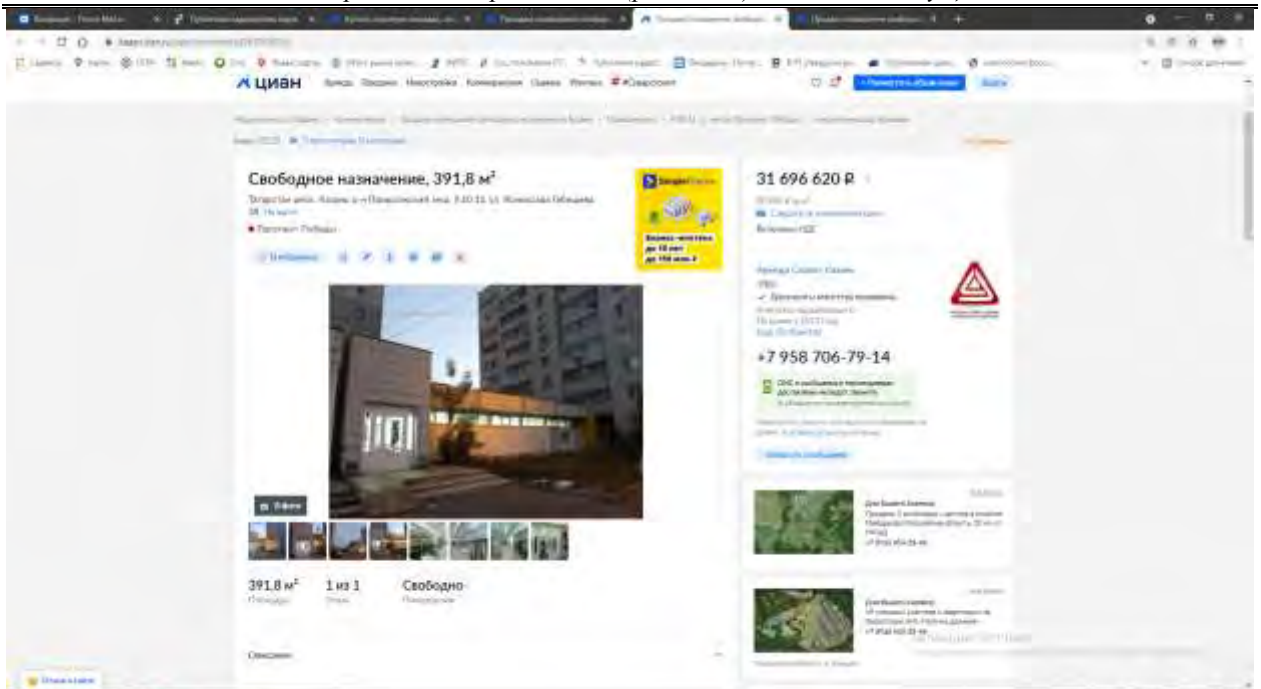
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



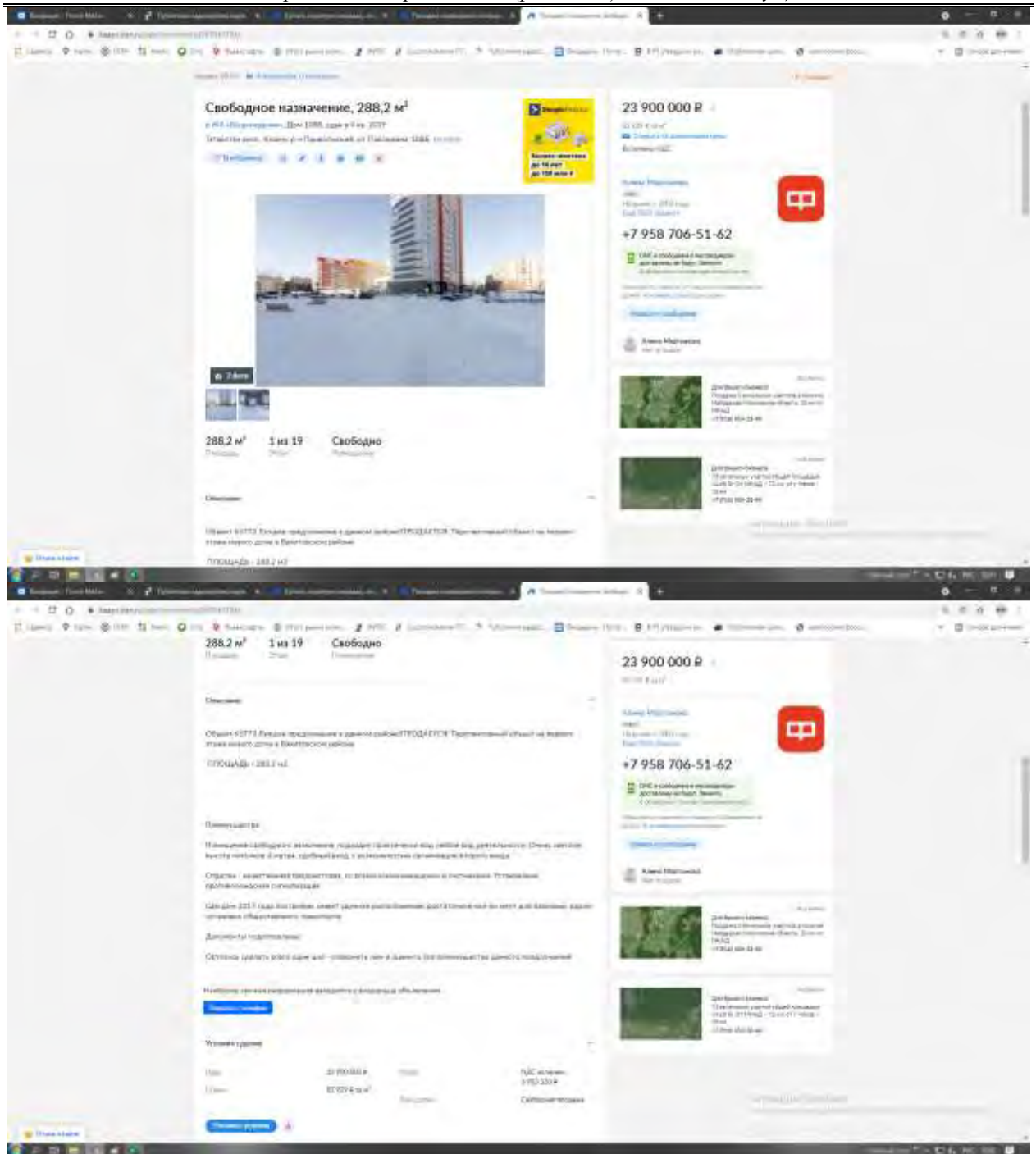
Объекты-аналоги для встроенных помещений



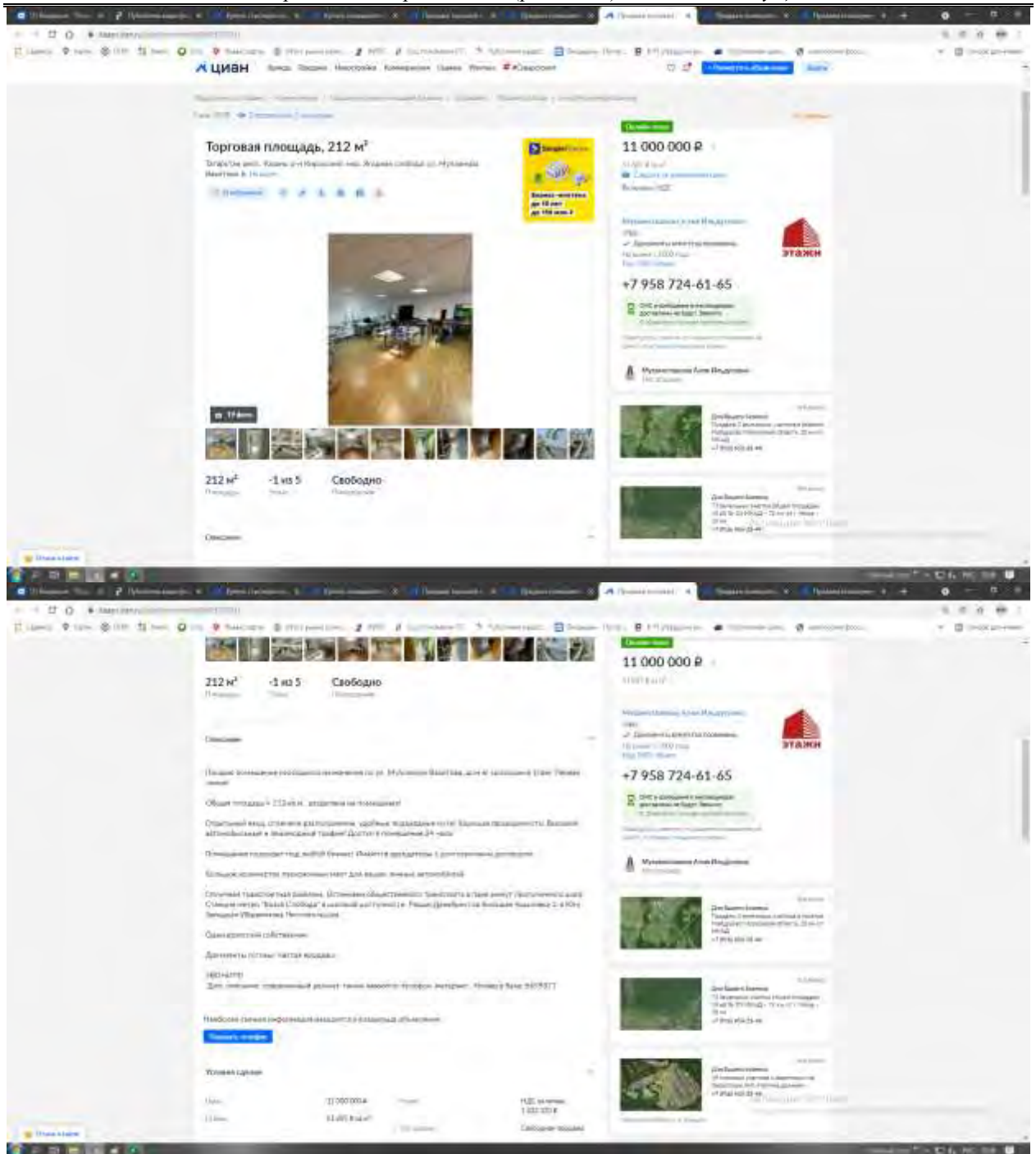
*Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



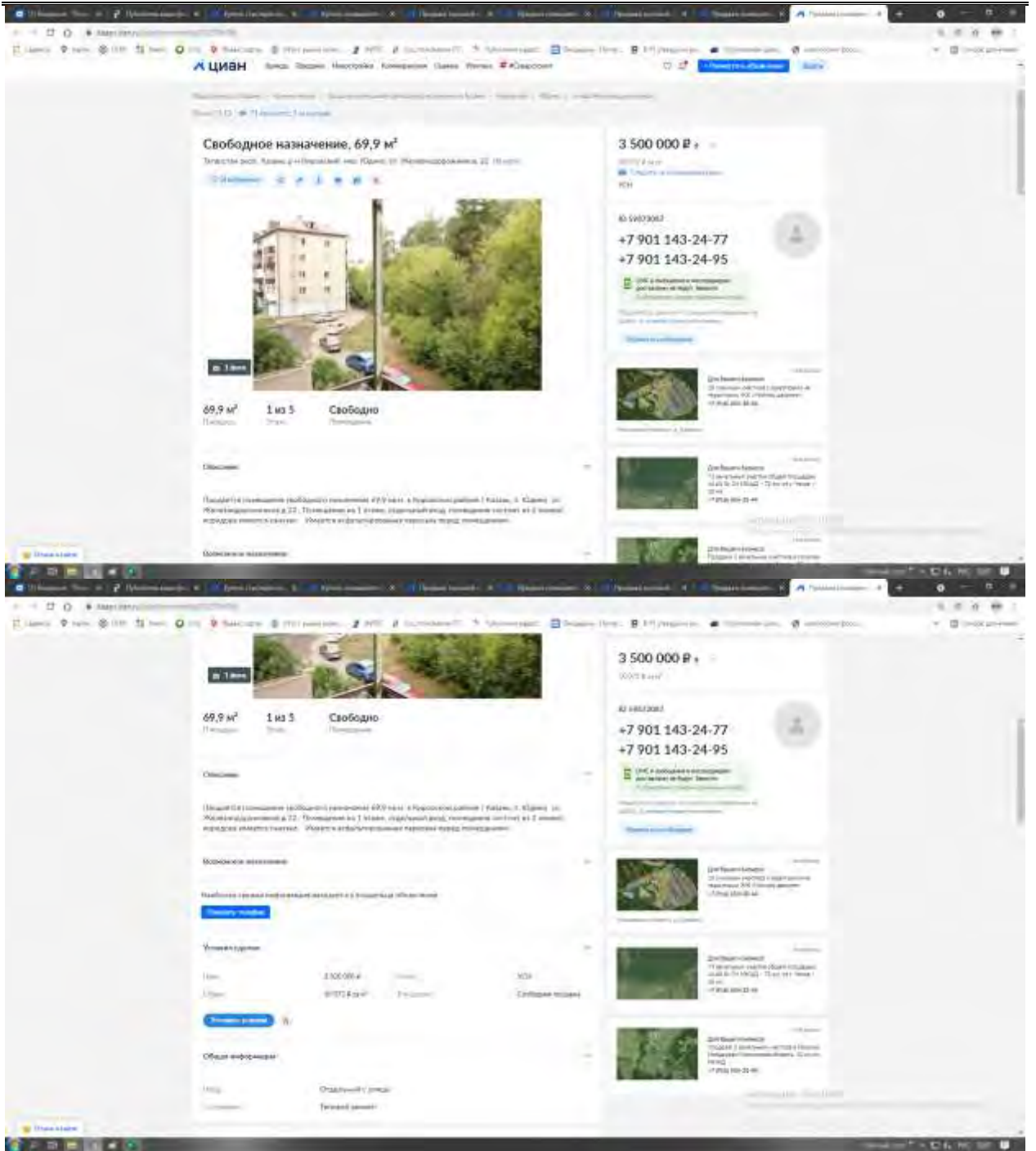
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



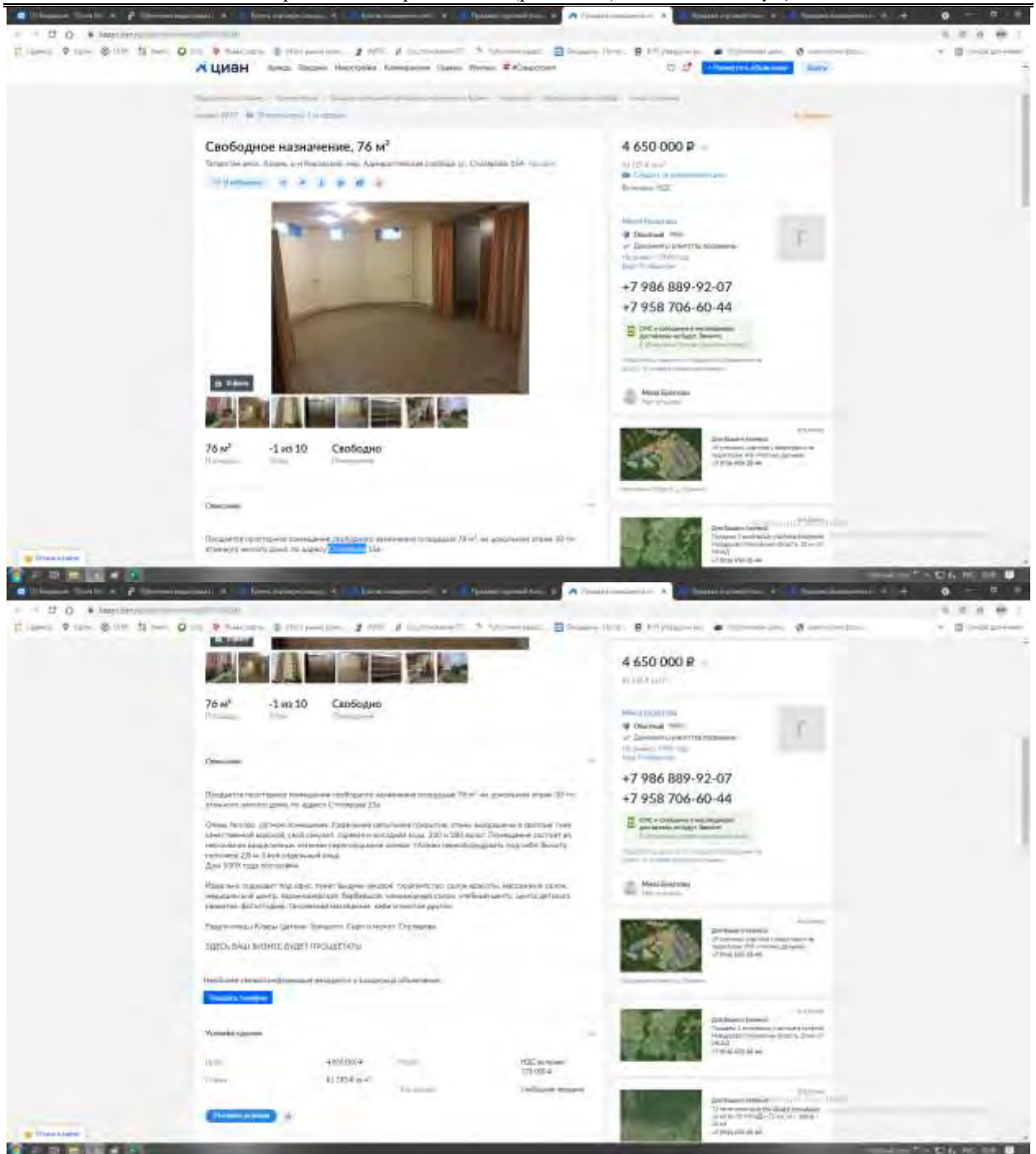
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



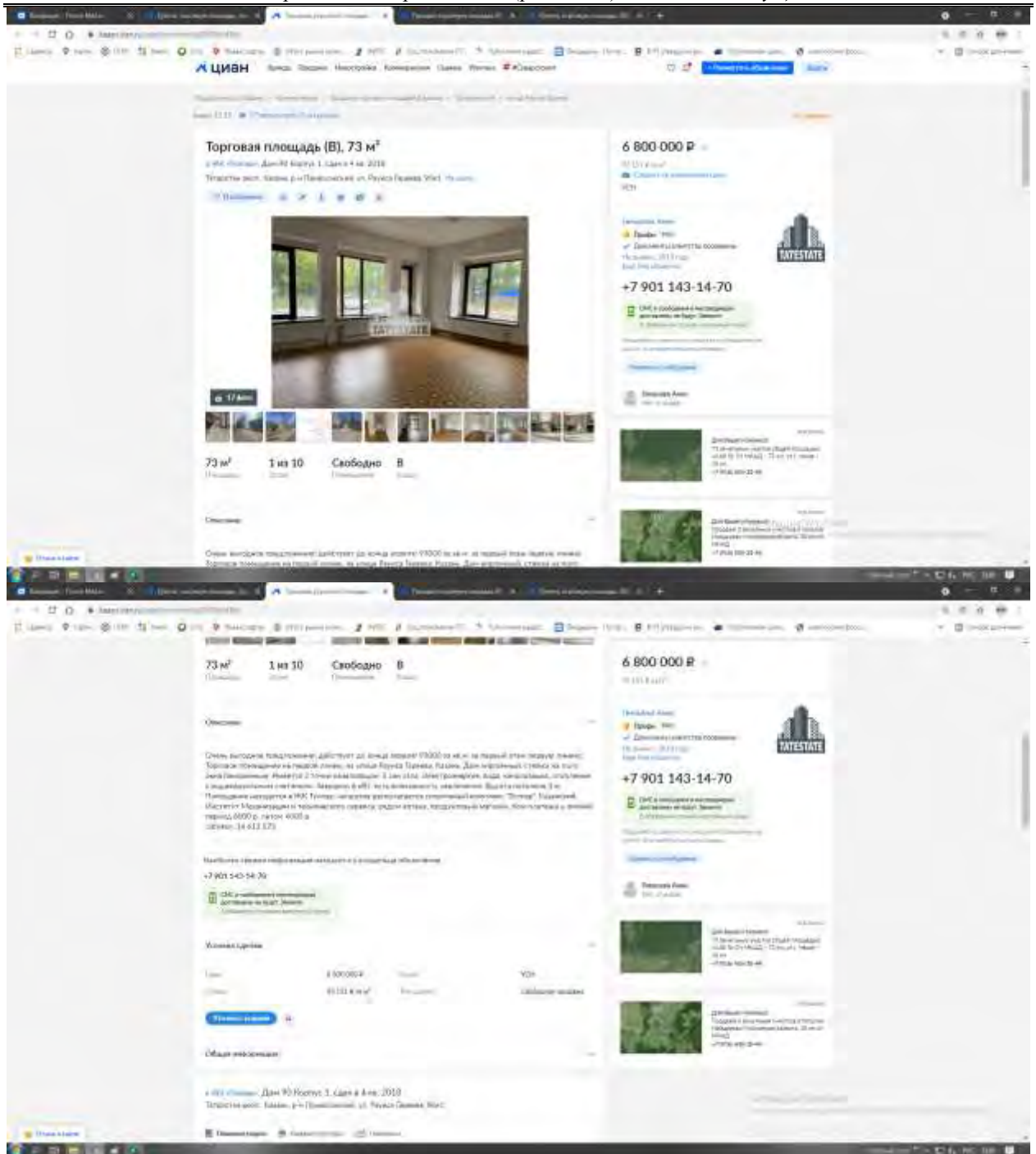
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



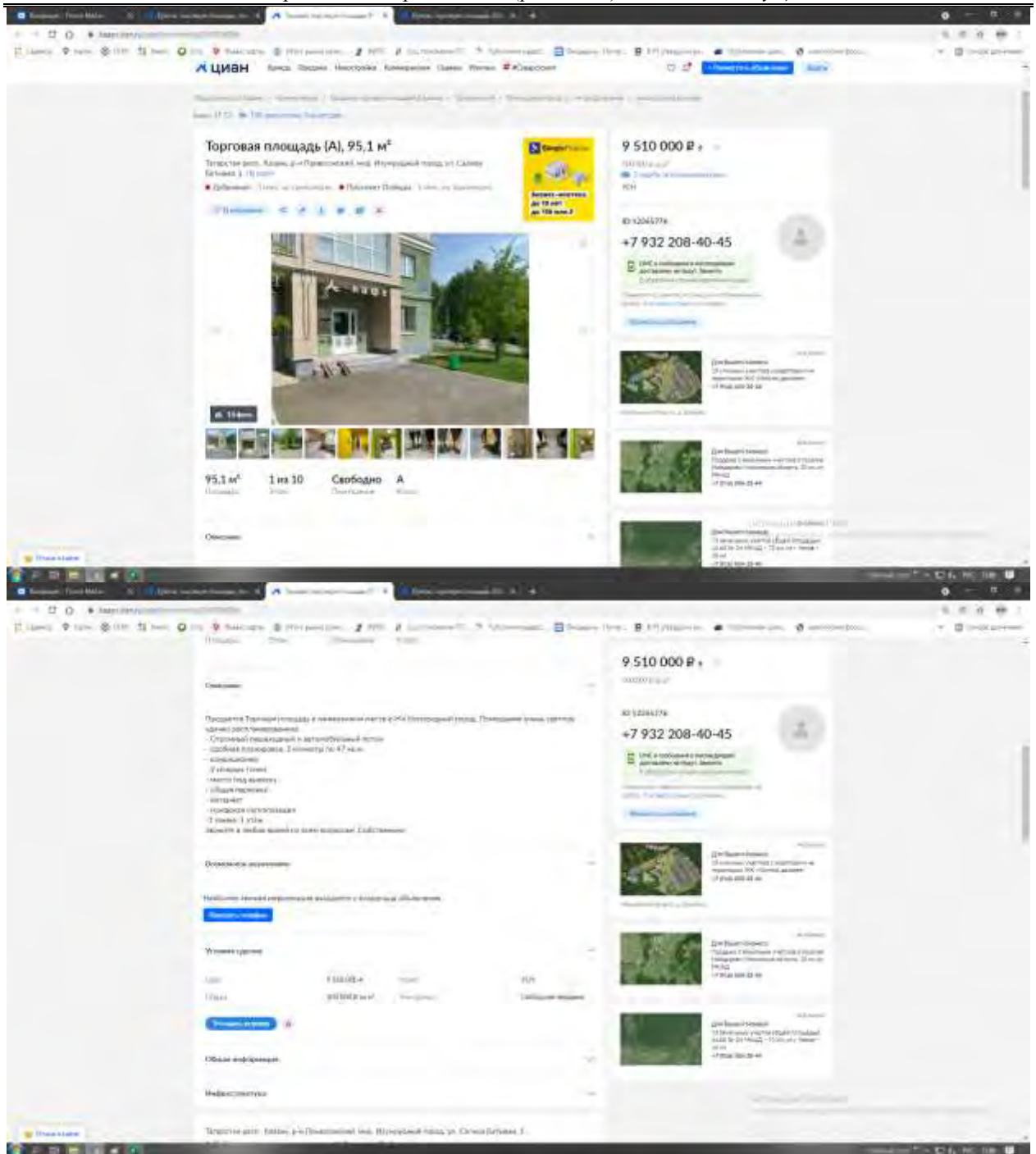
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



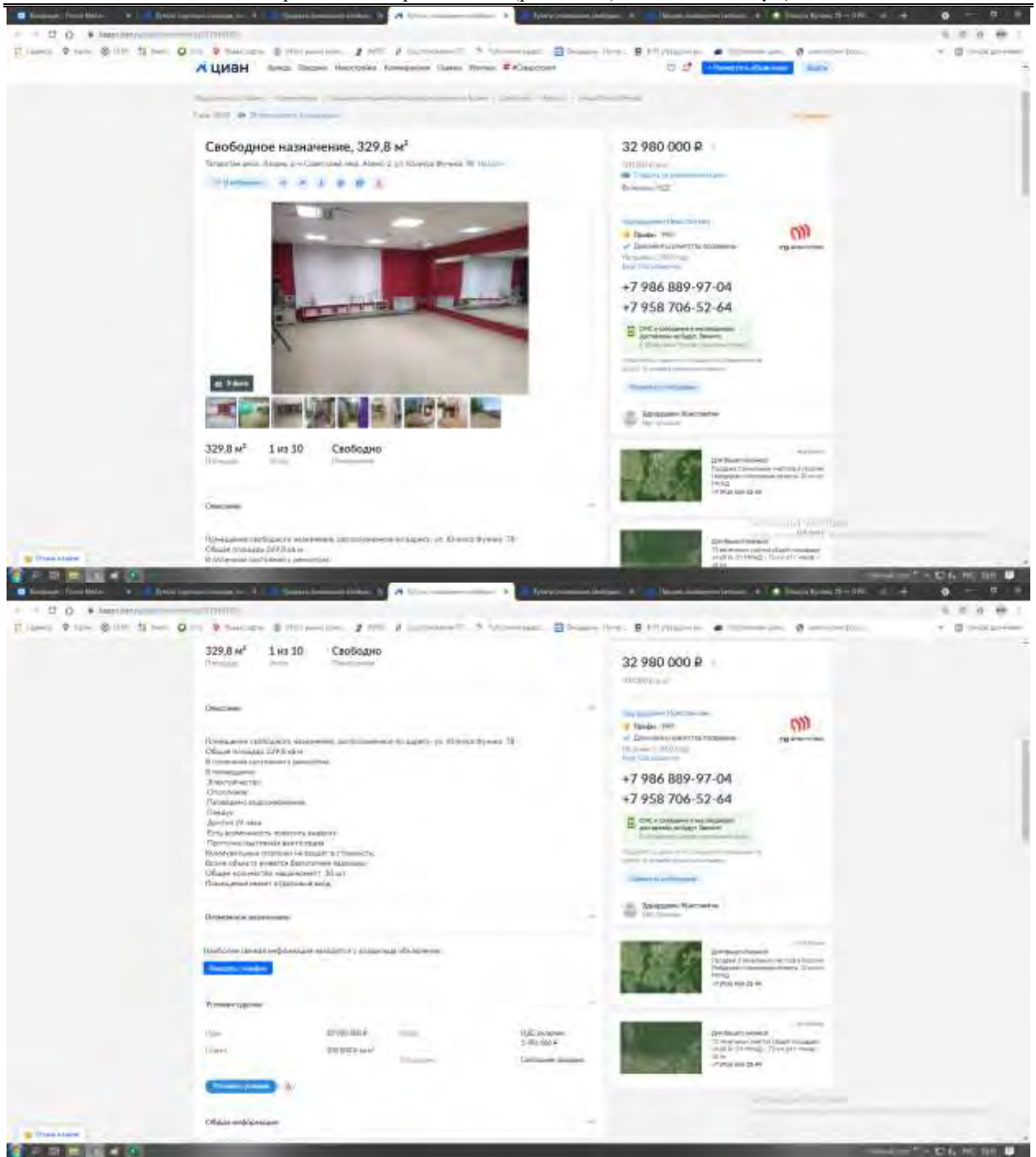
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



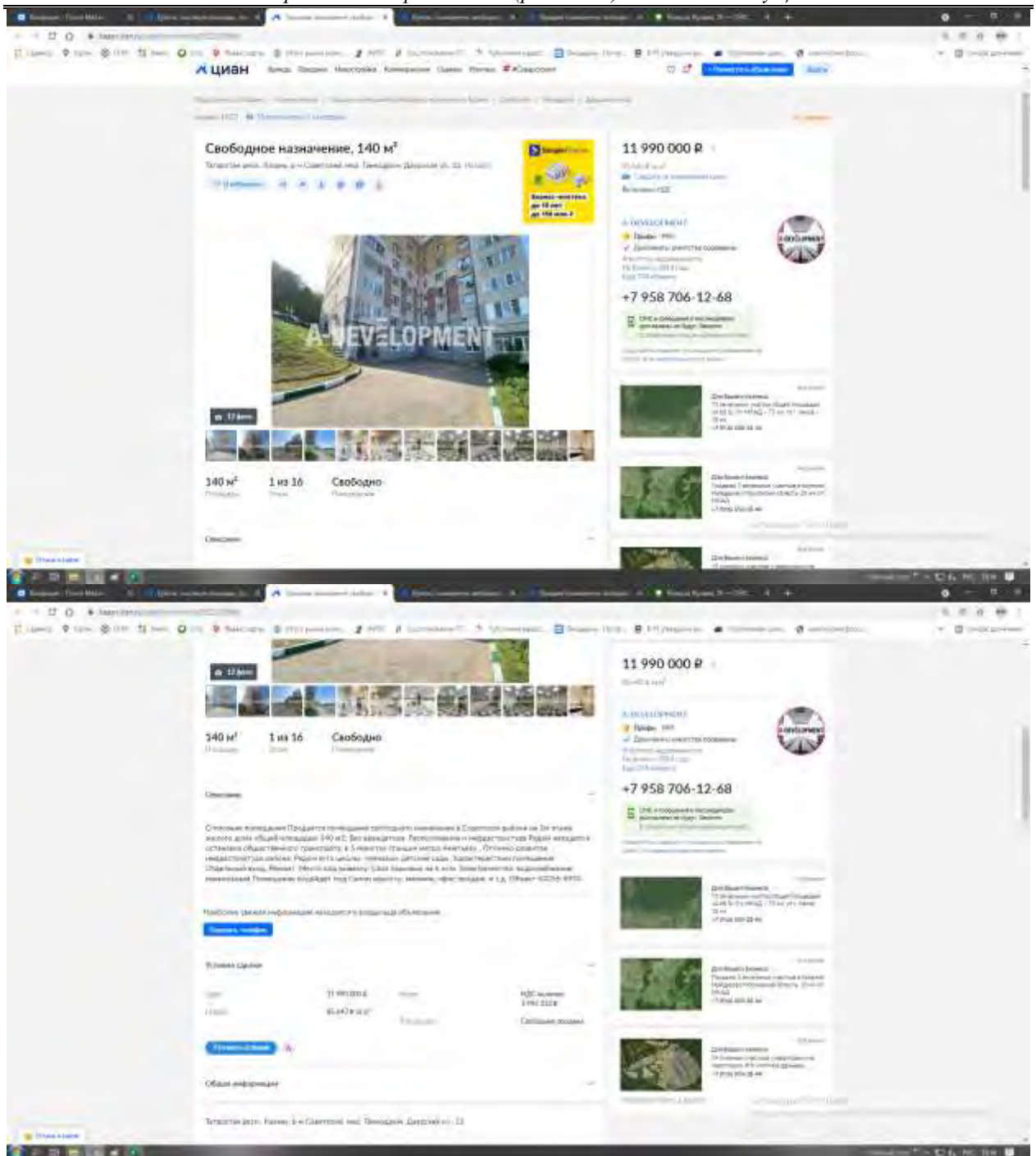
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



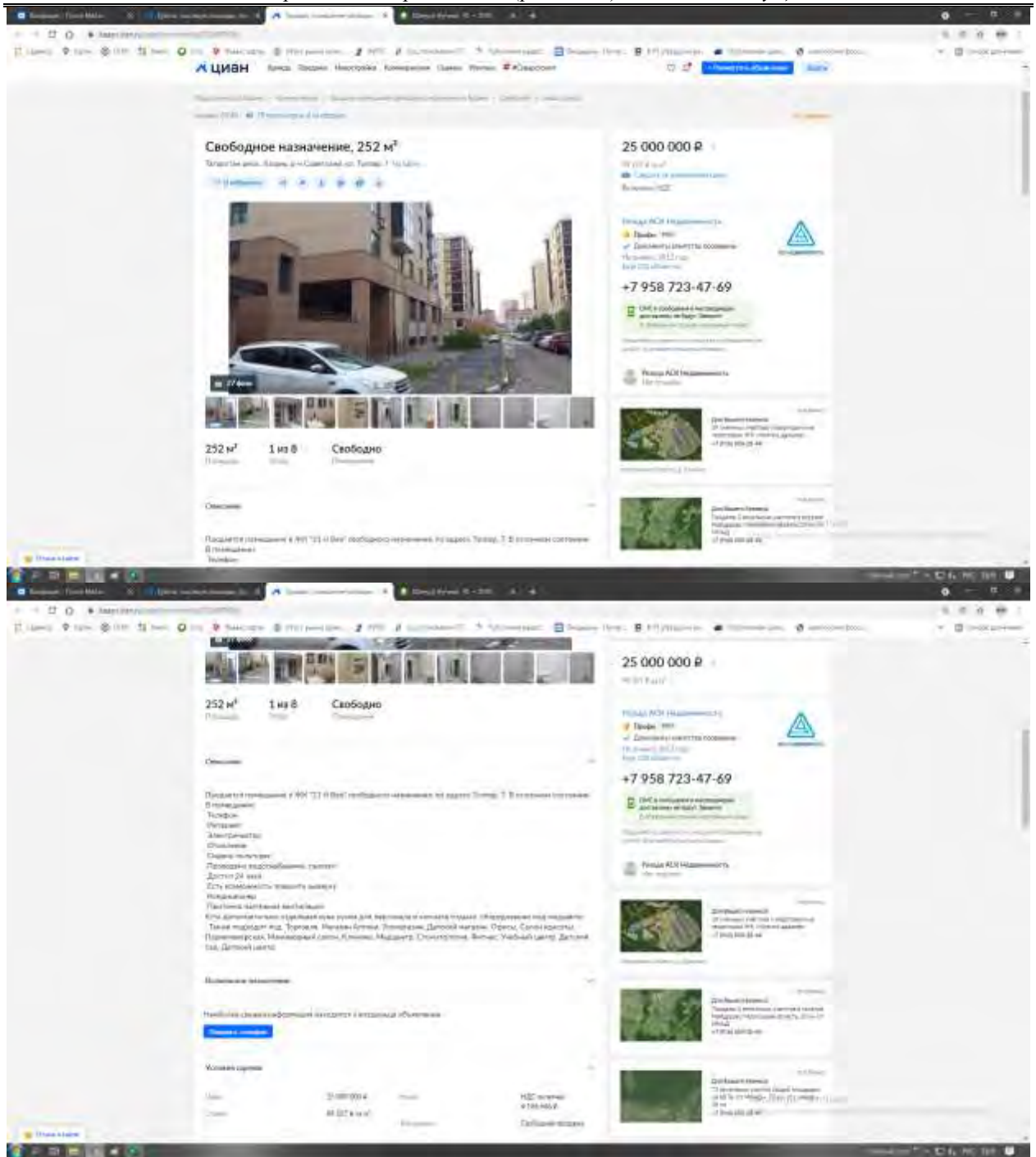
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



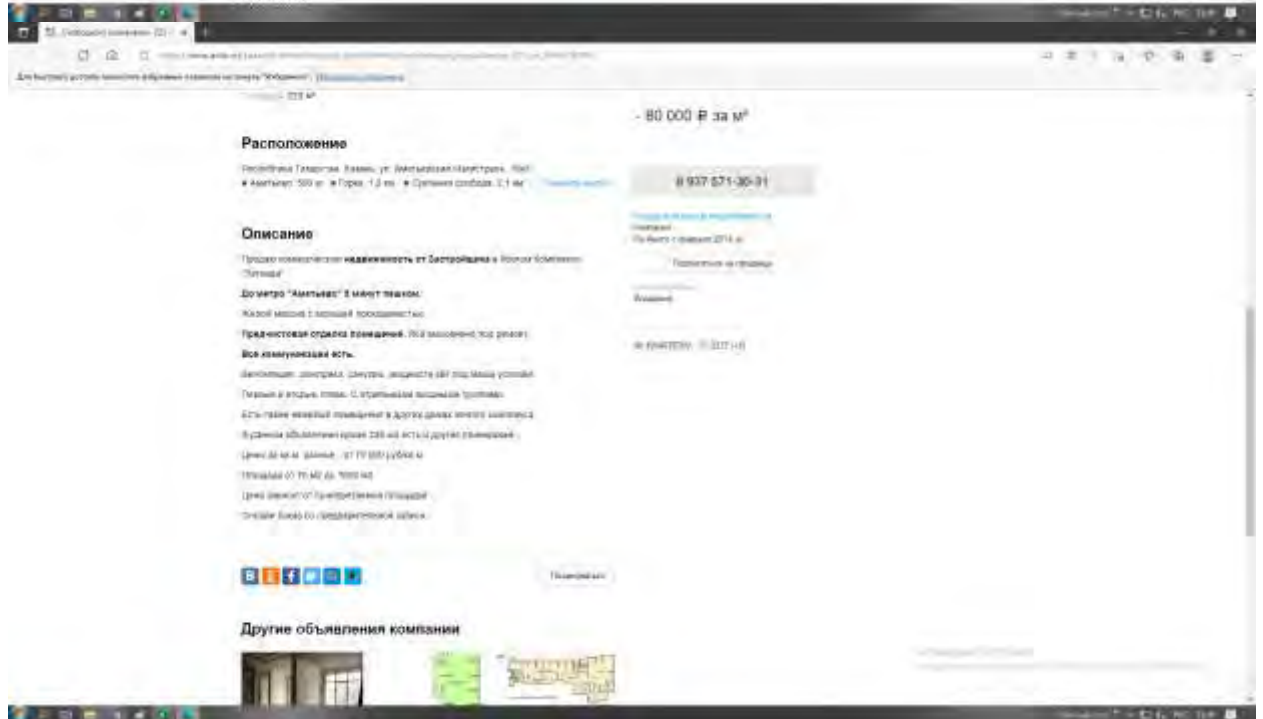
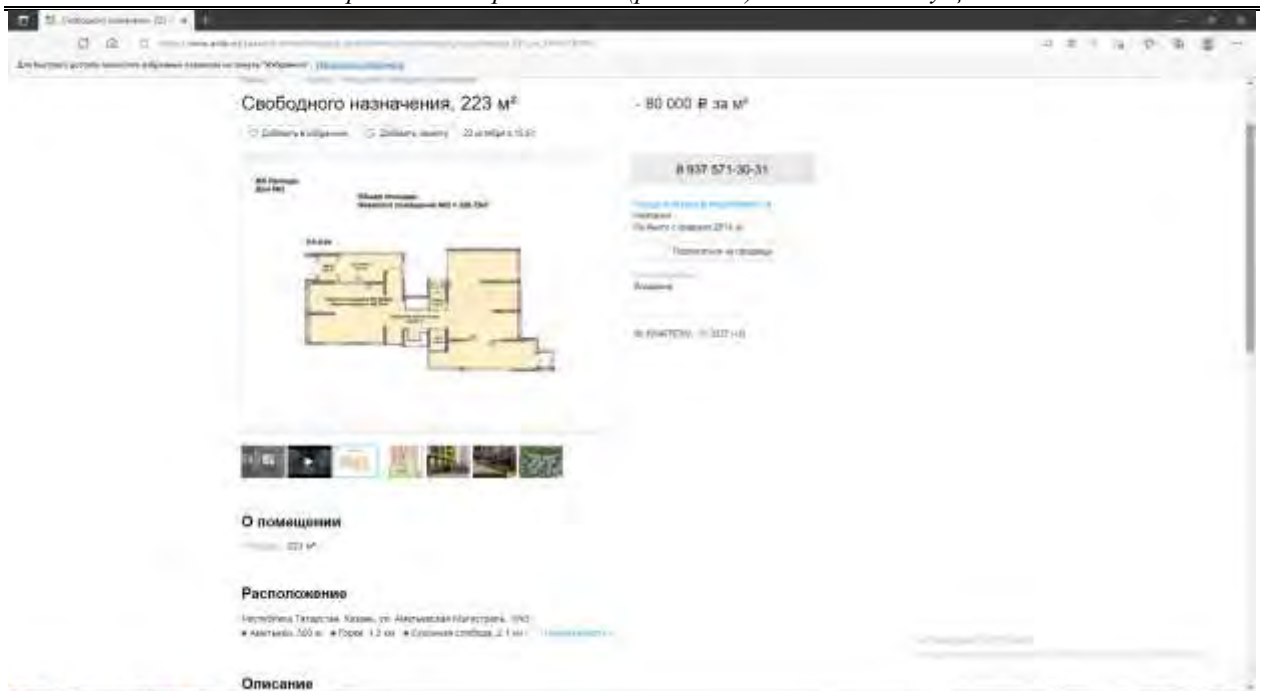
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



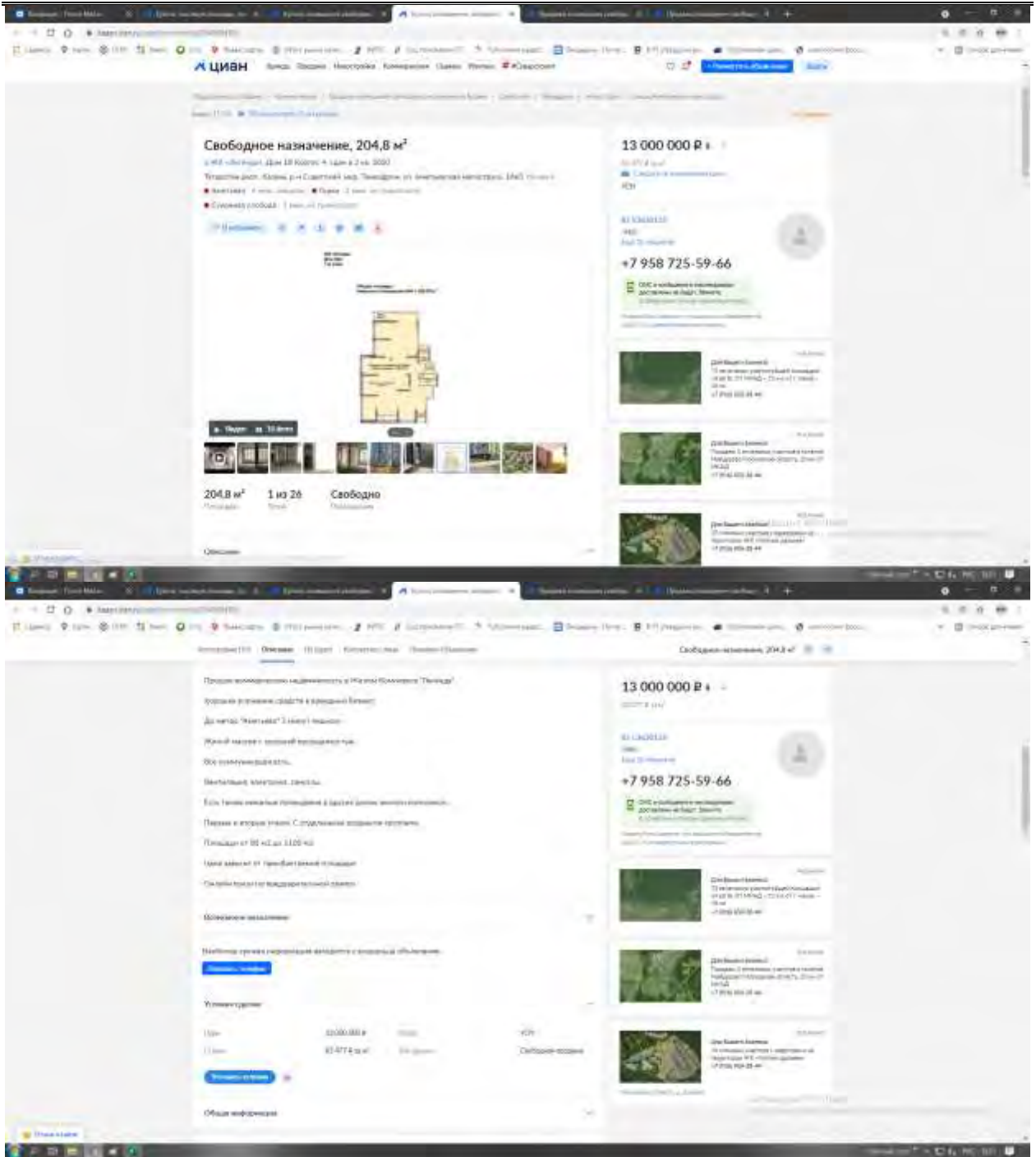
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



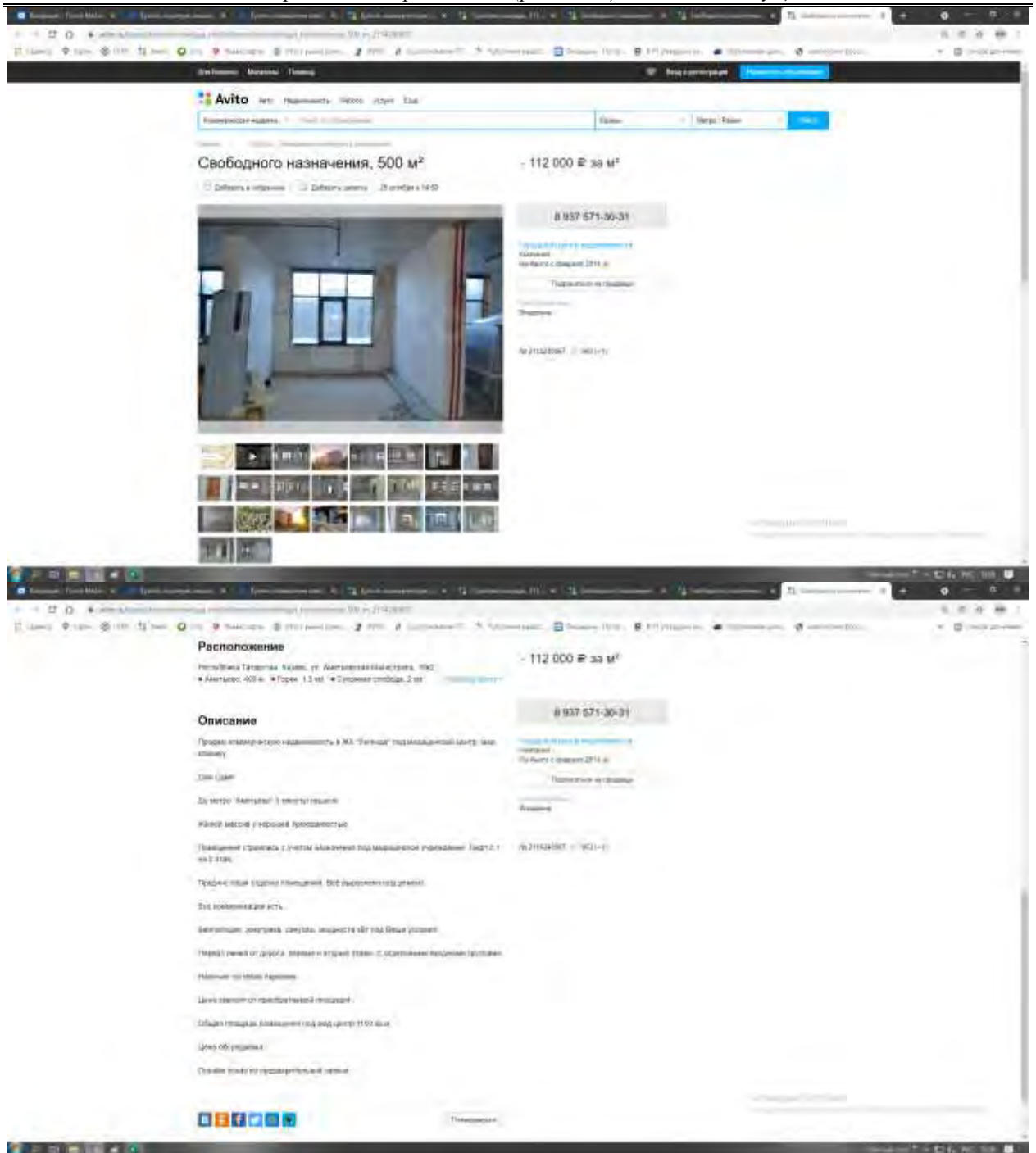
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



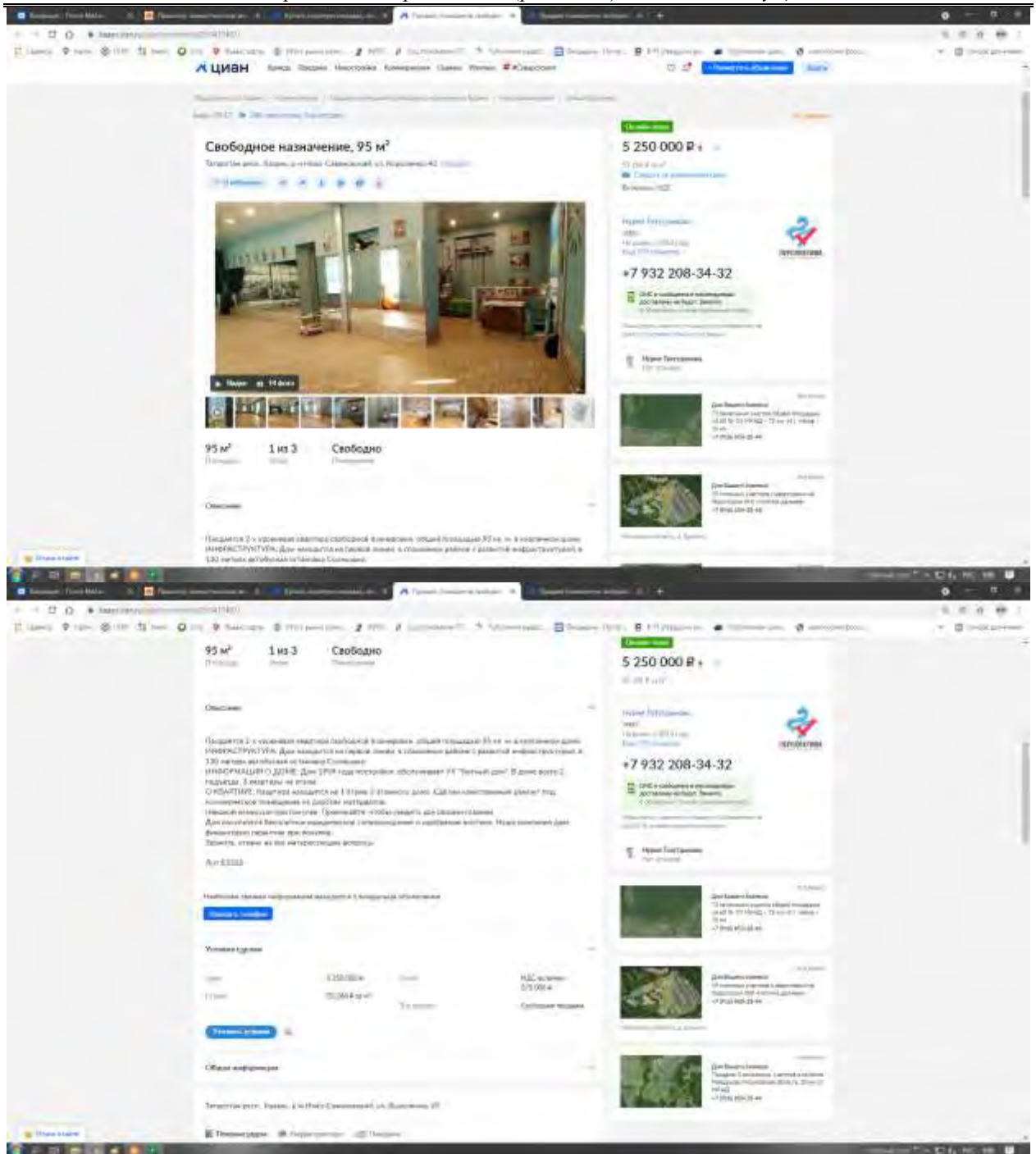
Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Объекты-аналоги для зданий

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2014

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2014

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 1 до 3 - Высота, м: до 4,5		КС-6		
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 4,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ru03.08.000.0063					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	руб на 1 м³	10 546								
ru03.08.000.0064					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	руб на 1 м³	7 310								
ru03.08.000.0065					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Standard	руб на 1 м³	5 584								
ru03.08.000.0066					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Common	руб на 1 м³	4 088								
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА БАЛКОНЫ ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯПЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
474,6 4,50%	229,5 2,18%	271,5 2,57%	216,6 2,05%	1331,7 12,63%	1909,7 18,11%		194,7 1,85%	2081,7 19,74%	710,3 6,74%	120,5 1,14%	635,8 6,03%	862,7 8,18%	127,0 1,20%	1071,0 10,16%	73,9 0,70%	234,5 2,22%	10545,6 100,00%
474,63 5,49%	229,49 3,14%	271,48 3,71%	129,98 1,78%	1331,65 18,22%	636,57 8,71%		129,76 1,78%	1301,04 17,80%	266,34 3,64%	120,49 1,65%	456,33 6,24%	862,71 11,80%	108,88 1,49%	764,99 10,46%	46,13 0,63%	179,79 2,46%	7310,29 100,00%
474,63 8,50%	229,49 4,11%	271,48 4,86%	108,33 1,94%	1331,65 23,85%	318,28 5,70%		64,88 1,16%	1040,83 18,64%	177,56 3,18%	120,49 2,16%		575,13 10,30%	72,59 1,30%	611,99 10,96%	30,16 0,54%	156,34 2,80%	5583,83 100,00%
423,77 10,37%	204,91 5,01%	180,99 4,43%	86,66 2,12%	1109,71 27,15%	212,18 5,19%		25,95 0,63%	693,88 16,97%	101,46 2,48%	80,33 1,97%		383,42 9,38%	48,39 1,18%	407,99 9,98%	24,12 0,59%	104,23 2,55%	4087,98 100,00%

© КО-ИНВЕСТ 2014

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ													Разной этажности - Высота, м: 4,4		КС-1		
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
В графе «Электроснабжение» учтены лифты					ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные					КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ru03.03.000.0008 Этажность: от 4 до 5 Количество этажей: от 4 до 5					*до 10000		Базис	руб на 1 м³	10 105								
ru03.03.000.0009 Этажность: 6 / 7 Количество этажей: от 6 до 7					*до 15000		Базис	руб на 1 м³	11 325								
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА БАЛКОНЫ ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯПЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
403,4 3,99%		2020,4 19,96%	606,7 6,00%	908,5 8,99%	606,7 6,00%		1213,5 12,01%	1010,2 10,00%	708,4 7,01%	505,1 5,00%	655,8 6,49%	810,4 8,02%	91,2 0,90%	480,4 4,75%	84,2 0,83%		10104,9 100,00%
340,1 3,00%		2378,2 21,00%	568,1 5,02%	1020,6 9,01%	680,5 6,01%		1245,2 10,99%	1020,6 9,01%	792,6 7,00%	680,5 6,01%	147,2 1,30%	915,5 8,08%	112,1 0,99%	1297,7 11,46%	126,4 1,12%		11325,3 100,00%

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,866	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,780	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,548	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,068	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,327	64,659	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,294	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,136	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,805	1,398
					Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

177

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.01.2020 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применить повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и спростых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сандвич»	древя- нные	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древя- нные	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древя- нные и др. кон- струк- тивных материалов	
Класс конструктивных систем										
KC-1 KC-1A KC-2 KC-3 KC-4 KC-5 KC-6 KC-6A KC-6B KC-7										
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область*	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,750	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,836	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,667	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,727	0,691	0,715	0,716	0,729	0,740	0,750
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,796	0,795
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,756	0,747	0,754	0,780	0,784	0,801	0,817
Кировская область	0,865	0,761	0,757	0,774	0,787	0,801	0,806	0,826	0,836	0,830
Нижегородская область	0,734	0,664	0,607	0,690	0,630	0,674	0,669	0,692	0,702	0,718
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,835	0,830
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,776	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,733	0,716	0,735	0,740	0,777	0,756	0,771
Тамбовская область	0,771	0,697	0,676	0,763	0,694	0,717	0,722	0,745	0,756	0,750
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,652	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830

8
Региональный
коэффициент
КО-ИНВЕСТ

8.3. Документы на Объект оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН	
<small>(полное наименование органа регистрации права)</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Раздел 1	
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Наименование	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздел 1
14.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:160503:1309
Номер кадастрового квартала:	16:50:160503
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корпус 1, пом 1050
Площадь, м²:	496.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наличие:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1021707.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:1309
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	17.12.2018 г. № 16/22 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Получатель выписки:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Селюга Г. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН	
<small>(полное наименование органа регистрации права)</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Раздел 2	
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Наименование	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздел 2
14.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:160503:1309
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1 от 14.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №ГО-5 от 10 июля 2017г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, влд. № 16:50:160503:1309 помещение, назначение: нежилое, площадь 496.3 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации: 14.12.2018
	номер государственной регистрации: № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380534
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица и органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Селюга Г. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

*Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 5

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

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:009	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.	

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Уполномоченный орган регистрационного учета

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист №	Раздел №
11.12.2017	
Кадастровый номер:	16:50:160502:0176
Номер кадастрового участка:	16:50:160502
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2017
Уникальный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 70, корпус 2, этаж 201
Площадь, кв. м:	190,8
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6256379,36
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	16:50:160502:0176
Иска разрешенный вид использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к (и) определенному виду жилого помещения (специализированного жилищного фонда, к жилью жилищного жилищного фонда социального использования или нежилого дома жилищного жилищного фонда):	данные отсутствуют
Статус жилого объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Собственник:	ФЗ от 11.11.2017г
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой фонд" под управлением ООО "Управляющая компания "Эксперт ИнвестКазань"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Курбанова Е. П.

**Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Листок 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Получатель:	
Лист № Рядок 2	Всего листов рядка 2
11.12.2017	Всего рядков
Кадстровый номер: 16:50:140502:4176	
1. Правообладатель (правообладатели):	1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Калиский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о котором устанавливаются на основании данных выданных в установленном порядке инвестиционных паев в ресурсе кадастровых инвестиционных паев в случае если владельцы инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладатель собственности, № 16:50:140502:4176-10/01/2017-1 от 11.12.2017
3. Документ-основание:	3.1. Решение за вид объекта вступило в силу от 21.09.2017 №16-ИИ/001/000-175-2017, 3.1.1. Акт приема-передачи нежилого помещения по договору участия в долевом строительстве №АКТ-01 от 24 июля 2017г от 09.11.2017
Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	
4. Вид:	4.1.1. Договорное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Вул. Галя, д.ТБ, к.2, этаж 202, усл.№ 16-14/005-16/007/002/2017-0537, , общая площадь 199,8 кв. м
дата государственной регистрации:	11.12.2017
номер государственной регистрации:	16:50:140502:4176-10/01/2017-2
рек. из которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	№ 11.02.2017
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7710580524
наименование государственной регистрации:	Права Директивам управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Калиский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.01.2009 выданный орган: ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
5. Сведения о наличии ограничений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона выдачи первого листа, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харитонов Е. В.

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Листок 5
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Получатель:	
Лист № Рядок 5	Всего листов рядка 5
11.12.2017	Всего рядков
Кадстровый номер: 16:50:140502:4176	
Истор. этаж (этажи): Этаж №1	
Истор. этаж (этажи):	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харитонов Е. В.

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(Уполномоченный орган регистрации прав)

Рядок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Данные				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего страниц выписки
21.06.2017				
Кадастровый номер:		16:50:080901:145		
Номер кадастрового квартала:		16:50:080901		
Дата прекращения кадастрового номера:		22.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер: 16:50:060015:002, кадастровый номер: 15044		
Адрес:		Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Министралаев, д.35		
Площадь, м²:		180,1		
Назначение:		Нежилое здание		
Назначение:		Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год окончания строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		7306135,32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:080901:6		
Кадастровые номера линейных, машинно-мест, расположенных на земельном участке:		данные отсутствуют		
Удочеренный кадастровый номер:		данные отсутствуют		
Записи записей об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее указанные"		
Дополнительные сведения:		Сведения необходимые для определения размера И отсутствуют.		
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой фонд" под управлением ООО "Управление активами "Эксперт-Казань"		
ДАННЫЙ СВЕДЕНИЯ ЛИСТ - ОБЪЕКТ		Каримова Е. В.		



Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

117 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади. Рядом 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объекта недвижимости. Сведения в зарегистрированной форме.

Сведения об объекте недвижимости			
Решение №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
7		16:50:040903/045	
ИД объекта		16:50:040903/045	
бизнес, правообладатели:	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Капитал Эксперт" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭкспертИнвестБанк"		
номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:040903/045-16/001/2017-8 от 21.06.2017		
ограничения:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09/06/2017 №04/17		
цели, права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Министратова, д.35, вкл. № 16:50:040903/045, Административное здание, назначение: нежилое, I - этаж, общ. площадь: 180,1 кв. м, инв.№ 15044, лит. Ю		
дата государственной регистрации:	21.06.2017		
номер государственной регистрации:	16:50:040903/045-16/001/2017/9		
реквизиты установившего ограничения права и обременения объекта недвижимости:	от 31.05.2017		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестБанк", ИНН 7716581524		
сведения государственной регистрации:	Финансовое управление Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Капитал Эксперт" под управлением ООО "УК "ЭкспертИнвестБанк" от 31.07.2009 №1405-9439418		
наличие сведений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует		
наличие сведений государственной регистрации ипотеки в силу закона:	данных отсутствует		
и			
ИД СРЕДСТВЫМИ-ЭКСПЕРТ	Карелина Е. И.		



Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(далее - информационный ресурс регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
<small>Географические координаты</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
21.06.2017				
Кадастровый номер:			16:50:080901:6	
Номер кадастрового квартала:		16:50:080901		
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2001		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 16-50-06-17-04-0016		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка: Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привольский район, ул. Магистральная, участок 35		
Площадь:		300 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		2273448		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:080901:6		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:		зонаемый административным законом		
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.		

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(далее - информационный ресурс регистрации права)

Раздел 2

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

Земельный участок				
<small>Географические координаты</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
21.06.2017				
Кадастровый номер:			16:50:080901:6	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:080901:6-16:001/2017:2 от 21.06.2017			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.06.2017 №46/17			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:	Прочие ограничения (обременения), Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Привольский район, ул.Магистральная, уч. 35, кад.№ 16:50:080901:6, Земельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: зонаемый административным законом, общая площадь: 300 кв. м			
дата государственной регистрации:	21.06.2017			
номер государственной регистрации:	16:50:080901:6-16:001/2017:3			
4.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	на 31.05.2031			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524			
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416			
Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездности в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
АВЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харитонова Е. В.			

*Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Лист 2
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

виды земельного участка		наименование недвижимости	
кат №	Раздела	Всего листов раздела	Всего страниц
1:06:2017	1		
кадастровый номер		16:50:00901:6	



лист №	Условные обозначения:	
АННЬИ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Керимова Е. П.



Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

Имя/название и/или объект недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Номер листа раздела 2: 1	Номер раздела 3	Номер листа выписки 6
28.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-12854833			
Кадастровый номер		16:50:110804:1549	
16 Присутствие и сведения о наличии документов, но не рассмотрены заявления и прошения государственной регистрации прав (ипотека, аренда, залог, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости)		отсутствуют	

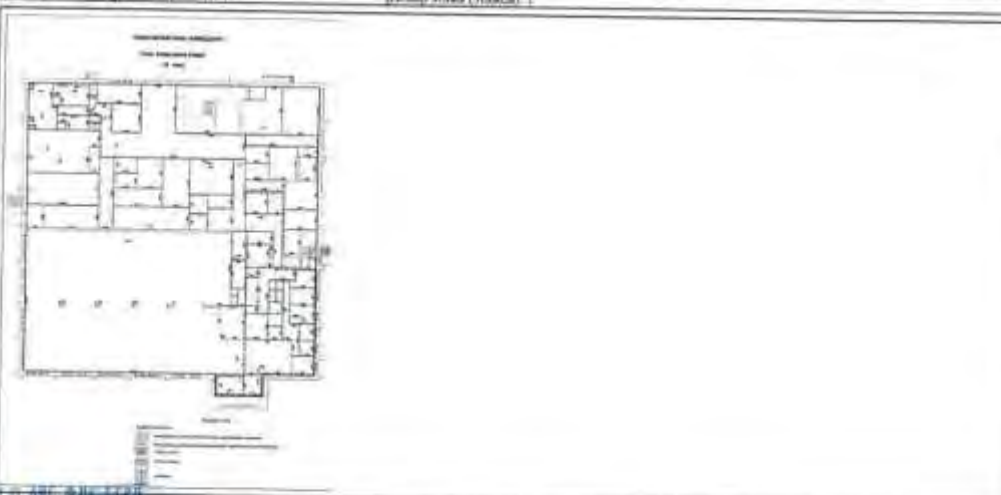
Исполнительное отделение
ПРИКАЗЫ ИСПОЛНЕНИЯ
1. Кадастр недвижимости

КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ
ВЕРИФИКАЦИЯ
ВРЕМЯ 10:44
10.10


ИМЯ/НАЗВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПО	ИМЯ/ФАМИЛИЯ
	М.П. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ ИМЯ/ФАМИЛИЯ: СТЕПАНОВ С.А.	

Рисунок 5 Лист 1

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

Имя/название и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Номер листа раздела 5: 2	Номер раздела 3	Номер листа выписки 6
28.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-12854833			
Кадастровый номер		16:50:110804:1549	
		Исправления (этажей) 1	
			
ИМЯ/НАЗВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПО	
		М.П. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ ИМЯ/ФАМИЛИЯ: СТЕПАНОВ С.А.	
		ИМЯ/ФАМИЛИЯ	

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-13855825			
Кадастровый номер: 16:50:110804-1548		Номер здания (этажа): 1	
			
Масштаб 1			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ КРР г. КАЗАНЬ, рп. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 31			
Уполномоченный сотрудник Вегуманова А.В.		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННОГО С ОБЪЕКТОМ УЧЕТА	
Время: 10:08		Сведения об объекте недвижимости Дата документа: 27.09.2021 в 23:06:02	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-138558606			
Кадастровый номер:		16:50:110804-1548	
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1487		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Ново-Савинковский район, улица Адоратского, дом 12, пом 1487		
Площадь, м2:	553,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	14100264		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804-1505		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Кирпичева Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Высшего органа общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		
Уполномоченный сотрудник Вегуманова А.В.		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННОГО С ОБЪЕКТОМ УЧЕТА	
Время: 10:10		Сведения об объекте недвижимости Дата документа: 27.09.2021 в 23:06:02	

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Финансовая служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 / Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выписки 1	Всего листов выписки 1-1	Всего выписки 1	Всего листов выписки 4
04.10.2021, № КУВН-002/2021-13090052			
Кадастровый номер:		16:50:090419:1052	
Номер кадастрового квартала:		16:50:090419	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.07.2013	
Работы геодезической государственной службы:		данные отсутствуют	
Матричное описание:		Республика Татарстан, с. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	
Плщадь, кв. м:		90	
Использование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Помещение	
Номер, этаж здания, на котором расположен помещени. недвиж. объект:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Удостоверенная стоимость, руб.:		39 17051,1	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:090419:87 ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал»	
Иные зарегистрированные объекты недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения с/назначенного жилищных фондов, и жилого помещения нежилого дома (помещения) нежилого здания или жилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют И.А. БЕЛ. ИЗО КРИСТО	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные»	
Скрытые объекты:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Казанский Центр Помощи, ибг/услуг/и/а) на основании документа "Протокол внеочередной общедомовладетельной сессии ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 24.08.2021 года" Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

Исполнитель: Валерия А. Р.
Выдан: 05.10.2021
№ 10

Исполнитель: Валерия А. Р.
Выдан: 05.10.2021
№ 10

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СООБЩЕНИЕ ОБ УДОЛОВОЛЕНИИ
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324
Тел: 8(812) 941-9418

Лист 2 / Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выписки 2	Всего листов выписки 2-2	Всего выписки 2	Всего листов выписки 4
04.10.2021, № КУВН-002/2021-13090052			
Кадастровый номер:		16:50:090419:1052	

1	Права собственности (право собственности):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01-094/2014-942 18.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающей права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	ипотека:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01-094/2014-942
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 до 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлена ограничительная запись и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-9419418, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающей права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Настоящие и допущенные в границах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 02.03.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающей права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об участии в доверительном управлении и в доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для участия в доверительном управлении:		данные отсутствуют

Исполнитель: Валерия А. Р.
Выдан: 05.10.2021
№ 10

Исполнитель: Валерия А. Р.
Выдан: 05.10.2021
№ 10

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СООБЩЕНИЕ ОБ УДОЛОВОЛЕНИИ
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324
Тел: 8(812) 941-9418

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение		над объектом недвижимости	
Лист № 3 выдела 2	Всего листов выдела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выдела 4
09.10.2021г. № КУВН-002/2021-130980652		16-30-090419-1052	
Кадастровый номер:			
6	Закладены в судимость ипотечные права требования:	данные отсутствуют	
7	Судимость в возмещении и возмещении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют	
8	Судимость о наделении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Судимость о возможности государственной регистрации без наличия участия приобретателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Применяемые и сведения о наличии послуживших, но не зарегистрированных сведений о проведении государственной регистрации права (ипотека, провозимые права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ НА АИС ФРС ЕГРН
Протокол работы ПГУ МФН «ЭА»
У КАБИНЕТУ ЗАРЕГИСТРАЦИИ, 12
УВЕДОМЛЕНИЕ
ПРИНЯТО А.Р.
Время: 10:18
2.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ ЦС ЦС/СМ/СМ/СМ/СМ/СМ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 078707120-МЭИ Выдана: Федеральное Действителен с 23.03.2013 по 23.03.2022		

Решка 5 Лист 4

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

Помещение		над объектом недвижимости	
Лист № 1 выдела 5	Всего листов выдела 5, 1	Всего разделов 3	Всего листов выдела 4
09.10.2021г. № КУВН-002/2021-130980652		16-30-090419-1052	
Кадастровый номер:		Помещение (этаж): 1	
			

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ НА АИС ФРС ЕГРН
Протокол работы ПГУ МФН «ЭА»
У КАБИНЕТУ ЗАРЕГИСТРАЦИИ, 12
УВЕДОМЛЕНИЕ
ПРИНЯТО А.Р.
Время: 10:18
2.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ ЦС ЦС/СМ/СМ/СМ/СМ/СМ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 078707120-МЭИ Выдана: Федеральное Действителен с 23.03.2013 по 23.03.2022		

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

51120

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, касающаяся ипотеки

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего по реквизитам № 09.2021, сформирован этот выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Формат: 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Валовая стоимость раздела 1, 1	Валовая стоимость 2	Валовая стоимость выдела 4
09.09.2021. № КУИИИ-002/2021-11403077			
Кадастровый номер:		16:50:110107:0139	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110107	
Дата окончания кадастрового квартала:		13.04.2014	
Дата окончания государственной регистрации:		данные отсутствуют	
Место нахождения:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Едиповая, д. 33, пом. 100С	
Площадь, кв. м:		095,3	
Назначение:		Прочие помещения	
Назначение:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположен объект недвижимости:		этаж 26-1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		48717054,33	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в которых учтены права на объект недвижимости:		16:50:110107:253	
Виде распределения ответственности:		данные отсутствуют	
Сведения об участии в праве собственности и зарегистрированному лицу жилого помещения специального жилищного фонда, в котором помещением является доля участия индивидуального или совместного лица в коммерческой организации:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"	
Ссылки на документы:		данные отсутствуют	
Выделенная квартира:		Квартира Ивана Ивановича, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКазань" Д.У. закрытого типа, инвестиционный фонд недвижимости "Казанский квартал", 1716300524	

ООО «УК «Эксперт»

17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

Директор: [подпись]
Иван Иванович
[подпись]
[подпись]



Документ подписан
Иван Иванович
[подпись]
[подпись]
[подпись]

ИННОВАТИВНЫЕ ФИНАНСЫ

Формат: 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Валовая стоимость раздела 2, 1	Валовая стоимость 3	Валовая стоимость выдела 4
09.09.2021. № КУИИИ-002/2021-11403077			
Кадастровый номер:		16:50:110107:0139	
1	Права собственности (прямая/долевая)	1.1	Долевой частью инвестиционный фонд недвижимости "Казанский квартал" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКазань"
2	Инд. номер з/на в Едином государственном реестре недвижимости	2.1	Общая доля собственности 16:50:110107:014-548 09.09.2014 06:10:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения права в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид:	Доверенность управления	
	дата государственной регистрации:	09.09.2014 06:00:00	
	номер государственной регистрации:	16:50:110107:014-548	
	дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 01.03.2024 и 01.04.2009 по 02.03.2024	
	дата, в пользу которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКазань", ИНН: 7716300524	
	наименование государственной регистрации:	Прямая долевая собственность управляющего закрытым видом инвестиционный фонд недвижимости "Казанский квартал" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКазань", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении зданием и/или объектом недвижимости, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	

Директор: [подпись]
Иван Иванович
[подпись]
[подпись]



Документ подписан
Иван Иванович
[подпись]
[подпись]
[подпись]

ИННОВАТИВНЫЕ ФИНАНСЫ

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

3743/21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

№ основного запроса от 06.09.2021, зарегистрирован в реестре № 09.2021, сведения, выданные в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости

Лист 1 из 1

Понятие: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277			
Кадастровый номер:		16:50/110107-0300	
Номер кадастрового листа:		16:50/110107	
Дата принятия кадастрового номера:		15.04.2014	
Раннее кадастровое государственное учетный номер:		данные отсутствуют	
Местонахождение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ефремова, д. 73, лит. 3001	
Площадь, кв. м:		117,5	
Назначение:		Нежилое помещение	
Помещение:		16-этаж	
Номер, этаж, этаж, на котором расположен объект недвижимости:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		575120418	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50/110107/291 000-УК ЭКСПЕРТ	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об объектах недвижимости в государственном фонде жилищного строительства государственного жилищного фонда, в котором обеспечено жилищное строительство:		данные отсутствуют 17 СЕН 2021 ВРИСТО	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Соблюдено:		данные отсутствуют	
Полученный выпиской:		Карина Примо Иванова, действующий(ая) на основании документа "Понятие" от имени Исполнительного Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Исполнительское Д/У" выделенным полномочиями исполнительным физлицом недвижимости "Казанский газстрой", 771680034	

№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277	№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277
№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277	№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277

Лист 1 из 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Понятие: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277			
Кадастровый номер:		16:50/110107-0300	
1	Права собственности (права владения):	1.1	Товарищество собственников жилья недвижимости "Казанский газстрой" под управлением ООО "Управляющая компания "Исполнительское Д/У"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-18-01/194/2014-550 09.09.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, ипотека:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ипотека:		Специальное поручение:
	дата государственной регистрации:		09.09.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-18-01/194/2014-550
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 и 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Исполнительское Д/У", ИНН 771680034
	основание государственной регистрации:		Принято исполнительным управлением Исполнительным обществом собственников жилья недвижимости "Казанский газстрой" под управлением ООО "УК "Исполнительское Д/У", № 1403-09/19414, выдан 01.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, ипотека:		данные отсутствуют
	сведения об ограничениях залогов и в залоге заложенных залогах, если такой залог обременен для увеличения ипотеки:		данные отсутствуют

№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277	№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277
№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277	№ документа выписки:	09.09.2021 № КУВН-092/2021-11920277

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(далее - Управление ФРС, органы регистрации права)

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

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещения				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
01.12.2017				
Кадастровый номер			16:50:160502:4175	
Номер кадастрового квартала		16:50:160502		
Дата присвоения кадастрового номера		01.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют		
Адрес		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 76, корп. 2, пом. 266		
Площадь, кв. м		1530,7		
Назначение		Нежилое помещение		
Назначение		Нежилое помещение		
История учета, на котором зарегистрировано помещение, машино-место		Этаж № 1		
Вид жилого помещения		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.)		63258492,85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости		16:50:160502:4171		
Вид разрешенного использования		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специального жилищного фонда, в адресе помещения указаны данные специального использования или нежилого дома коммерческого использования		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости		Объекты об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"		
Особые отметки		07.12.2017 11:11:29		
Получатель выписки		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект недвижимости "Закрывающийся паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Селиванов Г. В.		

Лист 2

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

Помещения				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
01.12.2017				
Кадастровый номер			16:50:160502:4175	
1. Лицо(лица)-владелец (правообладатель)	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев "Закрывающийся паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4175-16/001/2017-1 от 01.12.2017		
3. Документ(ы)-основание	3.1	Акт приема-передачи нежилого помещения по договору участия в долевом строительстве №КГЗ-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017, Решение на вид объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-КД/16301000-175-2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1.	4.1.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 76, корп. 2, пом. 266, код № 16:50:160502:4175, помещения, назначение: нежилое, площадь 1 530,7 кв. м., этаж: 1	
		дата государственной регистрации:	01.12.2017	
		номер государственной регистрации:	16:50:160502:4175-16/001/2017-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2021	
		вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Инвест Капитал", ИНН: 7716580534	
		основания государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрывающимся паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009	
5.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6.		Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Селиванов Г. В.		

*Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 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			
Лист №	Выдан 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
01.12.2017			
Кадастровый номер:	16:50:160502:4175		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Калина Г. И.
----------------------------	--------------

Фотоснимок объекта государственной регистрации, качества и количества

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на регистрацию от 08.09.2021, сообщаем, что сведения занесены Единому государственному реестру недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.09.2021г. № КУ/ИИ-480/2021-119201369			
Кадастровый номер:	16:50:280640:1104		

Номер кадастрового квартала:	16:50:280640
Дата публикации кадастрового плана:	13.04.2014
Решение о государственной регистрации:	Идентификационный номер 92:401:002:00016330:0004:21140:25:03.2014 (Украинский полк, Киевский филиал ФГУП "Росгосинвентаризация-Федеральное БТИ" от Росгосинвентаризация Украины)
Местонахождение:	Республика Татарстан, г. Казань, жилой микрорайон Юпитер, ул. Невская, д. 6, этаж 1102
Планировка, кв:	138.2
Классификация:	Жилая недвижимость
Планирование:	Жилая недвижимость
Номер, этаж этажа на втором уровне этажности, помещения, машино-места:	Этаж № 1
Имя жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	15861140,63
Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположено объект недвижимости:	16:50:280640:991
Имя зарегистрированного помещения:	данные отсутствуют
Сведения об объекте жилого назначения в государственном реестре недвижимости (сведения о жилом помещении в государственном реестре недвижимости, в котором помещено имущество для специального использования или иного вида коммерческого использования):	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Собственники (Получатель-наследник):	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости:	Корреляция Према (Пашинин, действующий) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управление имуществом "Эксперт-Недвижимость" Д.У. зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Коллекция квартир" 7716160524

000-УК-Эксперт-Недвижимость

17 СЕН 2021

ПРИНЯТО

Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
-------------------	-------------------

**Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Итого зарегистрированных помещений, машино-мест по адресу (или месту):

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУИИ/002/2021-111201260			
Кадастровый номер: 16:50:177126:01			
(План) этаж (этажей): 1			
			
<p>Участок: 01:05/004/01/001/010</p> <p>Масштаб: 1:100</p> <p>Участок: 01:05/004/01/001/010</p> <p>Участок: 01:05/004/01/001/010</p>			
<p>Подпись: <i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Дата: 11.09.2021</p>		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ М.П. <i>[Official Seal]</i> Специальный уполномоченный Исполнитель Информационный центр «УдмуртИнформ»</p>	

Формантали с/объект государственной регистрации, владения и пользования

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 13.09.2021г., полученными на регистрацию: 13.09.2021г., опубликован, на основании выписки Единого государственного реестра недвижимости.

Лист 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
13.09.2021г. № КУИИ/002/2021-1111616367			
Кадастровый номер: 16:50:177126:01			
Номер кадастрового квартала:	16:50:171126		
Дата введения кадастрового номера:	23.01.2016		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данное отсутствует		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рюрика Гареева, д.108, лит. 1001		
Площадь, кв.м:	574,1		
Назначение:	Жилищное назначение		
Идентификатор:	Помещение		
Номер, тип здания, на котором расположен объект недвижимости, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данное отсутствует		
Кадастровая стоимость, руб.:	222803,03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах общего регистрационного объекта недвижимости:	16:50:171126:04		
Виды разрешенного использования:	данное отсутствует		
Сведения об основных жилых помещениях в определенном виде жилого помещения специализированного жилищного фонда, в котором помещениям назначено для социального использования или жилищно-коммунального назначения:	данное отсутствует		
Сведения о наличии обременения:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Получатель выписки:	данное отсутствует		
Подпись: <i>[Handwritten Signature]</i>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ М.П. <i>[Official Seal]</i> Специальный уполномоченный Исполнитель Информационный центр «УдмуртИнформ»</p>		

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 1 Лист 2

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

Система и зарегистрированные права

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
13.09.2021 г. № КУИИ-003/2021-12163407			
Кадастровый номер: 16:50:171126-81			
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность. 16:16/041-16/097/003/2016-7449/1. 05.06.2016 11:48:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	вид		Аррест
	дата государственной регистрации		17.11.2016 13:08:57
	номер государственной регистрации		16:16/041-16/097/011/2016-6654/2
	сроки, на которые установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		Срок действия с 17.11.2016 по 27.09.2026 с 17.11.2016 по 27.09.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		Закрытое акционерное общество "Торговое общество "Дельта-И", ИНН 1659052003
	исполнение государственной регистрации		Договор аренды № 3-72/16, выдан 27.09.2016, дата государственной регистрации: 17.11.2016, номер государственной регистрации: 16:16/041-16/097/011/2016-6694/1
			Дополнительные соглашения к договору № 3-72/16 от 27 сентября 2016 г. № 1, выдан 05.12.2016, Общество с ограниченной ответственностью "УК "ЭнерджиКазань" Д.У. ИНН4545454545, дата государственной регистрации: 23.01.2017, номер государственной регистрации: 16:50:171126-81-16/001/2017-1
			Дополнительное соглашение к договору № 3-72/16 от 26.03.2013, № 2, выдан 23.03.2017, дата государственной регистрации: 18.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:171126-81-16/001/2017-2

04/03/2021 10:40:00 АРС ФНС ЕБРР
 ИТ-СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ ЦЕНТР № 40 Делового центра "А"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Инициалы, фамилия

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Система и зарегистрированные права

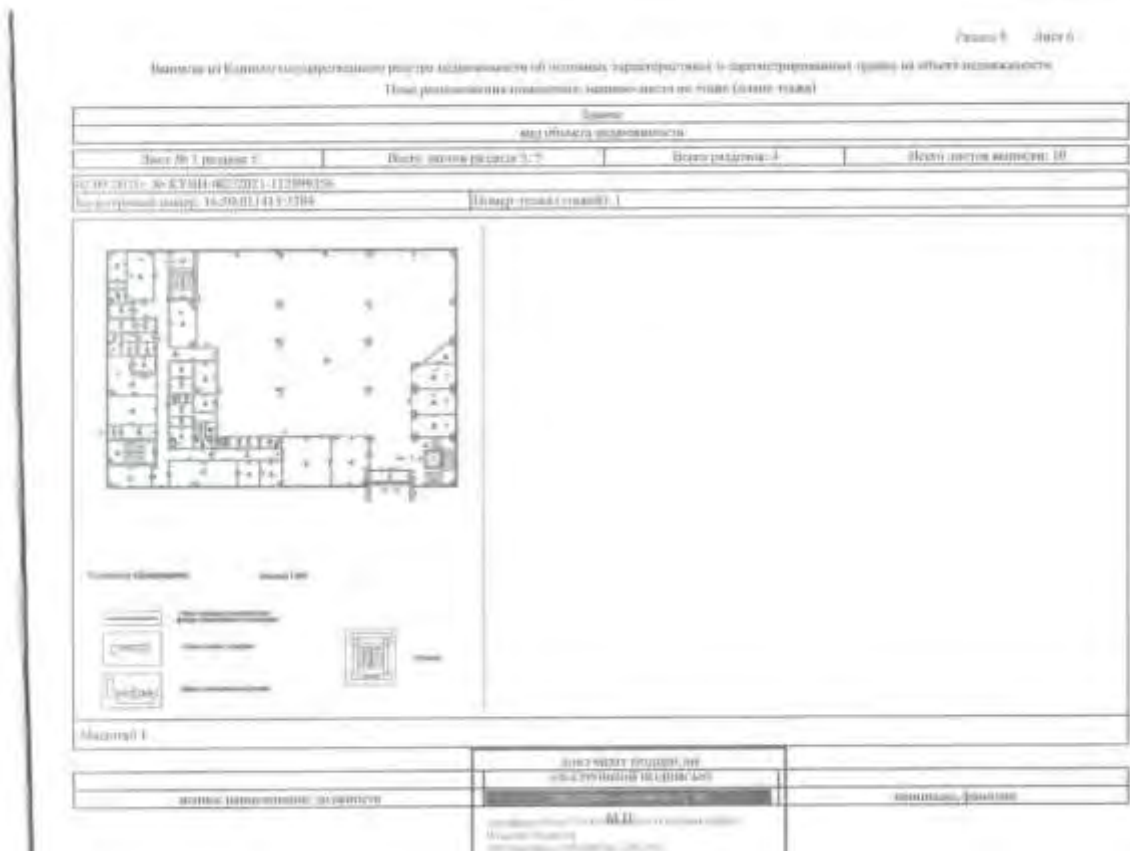
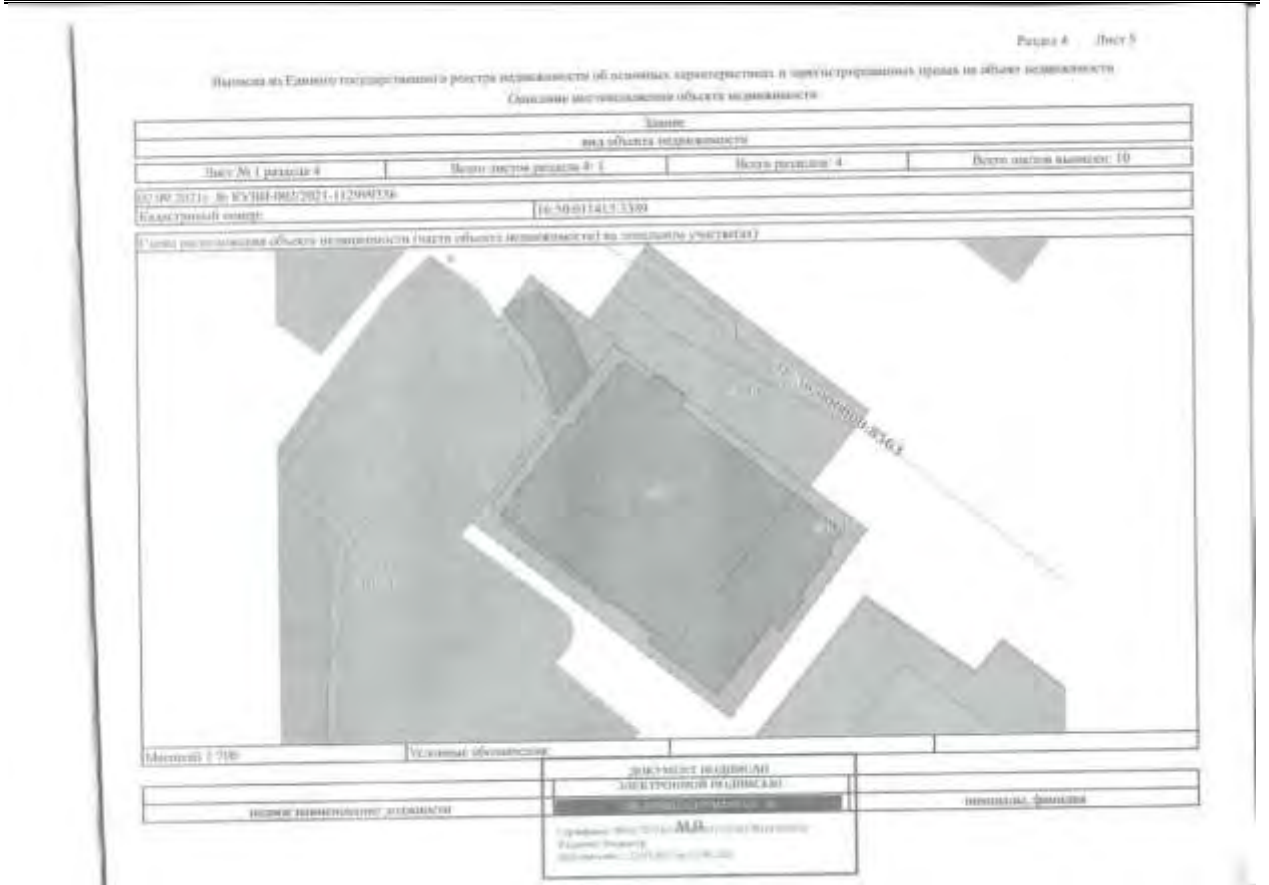
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
13.09.2021 г. № КУИИ-003/2021-12163407			
Кадастровый номер: 16:50:171126-81			
			Дополнительные соглашения к договору №3-72/16 от 27 сентября 2016 г. № 6, выдан 09.02.2018, дата государственной регистрации: 10.04.2018, номер государственной регистрации: 16:50:171126-81-16/001/2018-3
			Дополнительные соглашения к договору аренды №3-72/16 от 27 сентября 2016 г. № 11, выдан 23.08.2019, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 16:50:171126-81-16/001/2019-7
			Дополнительное соглашение к договору №3-72/16 от 27.09.2016, № 14, выдан 03.06.2020, дата государственной регистрации: 22.07.2020, номер государственной регистрации: 16:50:171126-81-16/001/2020-9
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, если таковой договор заключен для управления ипотечной		данные отсутствуют
1.2	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		08.06.2016 11:17:46
	номер государственной регистрации		16:16/041-16/097/003/2016-7449/2
	сроки, на которые установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		Срок действия с 08.06.2016 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограниченные права и обременения объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиКазань", ИНН: 7716581024
	исполнение государственной регистрации		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиКазань", № 1405-04/198416, выдан 11.01.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, если таковой договор заключен для управления ипотечной		данные отсутствуют

04/03/2021 10:40:00 АРС ФНС ЕБРР
 ИТ-СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ ЦЕНТР № 40 Делового центра "А"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ


Инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 9

Этапы			
под объекта недвижимости			
Этап № 3 разделы 2	Этапы работ раздела 3 - 5	Этапы раздела 4	Этапы работ раздела 10
№1 по делу № КУИИ-002/2021-112990356 Кадастровый номер: 50:08/01415.0/001			
(Номер этажа (этажей)) 1			
			
(Масштаб) 1			
ПЕЧАТЬ НАДЕЖНОСТИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНИЕМ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕХНИКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ Ключа Сервера Сертификата электронной подписи	Инициалы, Фамилия

Лист 10

Этапы			
под объекта недвижимости			
Этап № 3 разделы 2	Этапы работ раздела 3 - 5	Этапы раздела 4	Этапы работ раздела 10
№1 по делу № КУИИ-002/2021-112990356 Кадастровый номер: 50:08/01415.0/001			
(Номер этажа (этажей)) 1			
			
(Масштаб) 1			
ПЕЧАТЬ НАДЕЖНОСТИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНИЕМ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕХНИКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ Ключа Сервера Сертификата электронной подписи	Инициалы, Фамилия

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Система «Электронный учет»

Электронный учет		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
17.09.2021; № КУВН-002/2021-12105222		16.50.011415/3К	
Кадастровый номер:		16.50.011415/3К	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский Гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКазань"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 16-16-01/501/2012-427 26.12.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона отсылки к третьему лицу, органу:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/501/2012-427
	прос, на который установлен ограниченный срок, на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 31.03.2009 по 02.02.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКазань", ИНН 7716580224
	наименование государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009
			Изменения и дополнения к правам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 1, выдан 02.07.2009
			Изменения и дополнения к правам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
			Изменения и дополнения к правам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 3, выдан 32.08.2011
			Изменения и дополнения к правам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 4, выдан 09.08.2012
		документ подписан	
		электронной подписью	
		Специальный сертификат	
		подписи, фамилии	
		Специальный сертификат	
		Подпись: [подпись]	
		Идентификатор: 12345678901234567890	

Уполномоченный специалист
 Дегтярева А.Р.
 13.09
 42 09

Лист 3

Электронный учет		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
17.09.2021; № КУВН-002/2021-12105222		16.50.011415/3К	
Кадастровый номер:		16.50.011415/3К	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона отсылки к третьему лицу, органу:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона отсылки к третьему лицу, органу:		данные отсутствуют
6	Известные и судебные нормы права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения и ограничения в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения и возможность государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правообладатель и сведения и наличие поступивших, не рассмотренных заявлений и проведение государственной регистрации права (через суд, арбитражный суд), ограничение права на заложенный объект недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения и возможность государственной регистрации аренды, ипотеки, ограничения права на земельный участок на земельном участке, обремененном ипотекой:		данные отсутствуют

Уполномоченный специалист
 Дегтярева А.Р.
 13.09
 42 09

документ подписан
 электронной подписью
 Специальный сертификат

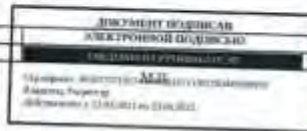
Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок		Лист № 1 раздела 2		Лист № 2 раздела 2		Лист № 3 раздела 2		Лист № 4 раздела 2																						
Вид объекта недвижимости		16.09.2021, № КУИИ/002/2021-12347481		16.50.050205-127																										
1	Права собственности (правообладатель)	1.1	Исчерпывающий перечень правообладателей: ООО "Управляющая компания "Эксперт/Векст/Капитал"																											
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Объект долевой собственности 16.50.050205-127-16.001/2017.2 17.01.2017 11:38:53																											
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют																											
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости	5.1	<table border="1"> <tr> <td>договор залога</td> <td>Договор залога</td> <td>17.01.2017 11:40:23</td> </tr> <tr> <td>договор ипотеки</td> <td>Договор ипотеки</td> <td>16.50.050205-127-16.001/2017.2</td> </tr> <tr> <td>договор, на основании которого установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> <tr> <td>договор, в котором установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости</td> <td>Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт/Векст/Капитал", ИНН: 770580524</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал Эксперт", выданы 08.02.2009</td> <td></td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении имуществом и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> </table>							договор залога	Договор залога	17.01.2017 11:40:23	договор ипотеки	Договор ипотеки	16.50.050205-127-16.001/2017.2	договор, на основании которого установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости	данные отсутствуют		договор, в котором установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости	Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт/Векст/Капитал", ИНН: 770580524		основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал Эксперт", выданы 08.02.2009		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		сведения об управлении имуществом и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
договор залога	Договор залога	17.01.2017 11:40:23																												
договор ипотеки	Договор ипотеки	16.50.050205-127-16.001/2017.2																												
договор, на основании которого установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости	данные отсутствуют																													
договор, в котором установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости	Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт/Векст/Капитал", ИНН: 770580524																													
основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал Эксперт", выданы 08.02.2009																													
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют																													
сведения об управлении имуществом и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют																													

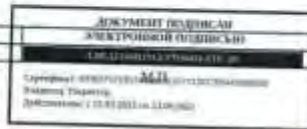


Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок		Лист № 2 раздела 2		Лист № 3 раздела 2		Лист № 4 раздела 2	
Вид объекта недвижимости		16.09.2021, № КУИИ/002/2021-12347481		16.50.050205-127			
6	Выданные в судебном порядке права залога		данные отсутствуют				
7	Сведения о возмездном и безвозмездном приобретении права		данные отсутствуют				
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют				
8	Сведения о наличии государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности или его аналогичного предельного		данные отсутствуют				
10	Присоединены в сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных, закладных и преемственных государственных регистрационных прав (передача, приобретение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)		отсутствуют				



Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 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 листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУИИ/002/2021-132447440			
Кадастровый номер: 16-50-050205-127			
Ссылка на описание объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке:			
Исполнитель: ИП Фирма "Эксперт" Адрес: Калужская область, г. Калужь, ул. Мухоморова, д. 21		Документ подписан: 16.09.2021 16:50:050205-127 16-50-050205-127-001/001/001-01	
Уполномоченная сотрудница: Иванова А.Р. 16.09.2021		Инициалы, фамилия	

Финансовая стоимость государственной регистрации, оплаты и картографии

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

Ссылка об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что извлечено из Единого государственного реестра недвижимости

Листы / Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.08.2021г. № КУИИ/002/2021-132425410			
Кадастровый номер: 16-50-050205-45			
Номер кадастрового листа:	16-50-050205		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение: условно-определенно ориентир, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Сибирский Тракт, д/у 446. ООО «УК «ЭнерджиИнвестКлинт»		
Площадь, кв.м:	4340,43-73		
Кадастровая стоимость, руб.:	13758244		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16-50-050205-127, 16-50-050205-80	1,7 гектара	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	сервитуна объектам складов оптовой торговли	ПРИНУТ	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Специальные отметки:	данные отсутствуют		
Планировочный вид:	Категория: Земли населенных пунктов, действующая(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «УК «ЭнерджиИнвестКлинт» от 14.09.2021г. Обладателем доли в уставном капитале ООО «УК «ЭнерджиИнвестКлинт» является гражданин Российской Федерации «Иванова Анна Ивановна» ИНН 16-05-011642106-002		

Исполнитель: **ИП Фирма "Эксперт"**
 Адрес: **Калужская область, г. Калужь, ул. Мухоморова, д. 21**
 Уполномоченная сотрудница:
Иванова А.Р.
 16.09.2021

Документ подписан: 16.09.2021 16:50:050205-127 16-50-050205-127-001/001/001-01	Инициалы, фамилия
--	-------------------

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Реша 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.09.2021г. № КУВН-002/2021-122445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205-45	

1	Присвоения/аннулирование (присвоения/аннулирование)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Эксперт/Панас/Кантон"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:050205-45-16:001/2017-2 17.01.2017 11:33:43
4	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:56:01
	номер государственной регистрации:		16:50:050205-45-16:001/2017-3
	сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт/Панас/Кантон", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан ПИ 02-5609
	сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

История из Единого государственного реестра недвижимости
Казанский отдел ГБУ «ФАС»
г. Казань ул. Вятская д. 23
Уполномоченный сотрудник
Ватрушкова А.Р.
Время 13:48
17.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЛИЦОМ
Инициалы, Фамилия
Стороженко М.П.
Инициалы, Фамилия
Стороженко М.П.
Инициалы, Фамилия
Стороженко М.П.

Лист 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.09.2021г. № КУВН-002/2021-122445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205-45	

6	Нахождения в судебном порядке права собственности:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии/отсутствии государственной регистрации безлического участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Присвоения/аннулирования и сведения о наличии/отсутствии, а также рассмотренных заявлений и рассмотренных государственных регистраций прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о наличии/отсутствии государственной регистрации передела, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельном участке/земельном участке:	данные отсутствуют	

История из Единого государственного реестра недвижимости
Казанский отдел ГБУ «ФАС»
г. Казань ул. Вятская д. 23
Уполномоченный сотрудник
Ватрушкова А.Р.
Время 13:48
17.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЛИЦОМ
Инициалы, Фамилия
Стороженко М.П.
Инициалы, Фамилия
Стороженко М.П.
Инициалы, Фамилия
Стороженко М.П.

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Рисунок 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 рисунка 3	Всего листов рисунка 3: 1	Всего рисунков 3	Всего листов выписки 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-123445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205.45	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Инициалы собственника		Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Среднеэлектронный ЦС 301	
Уполномоченный сотрудник		Служба: ИФНС России по Республике Татарстан Республика Татарстан 940000, г. Казань, ул. Советская, д. 100	

ИФНС РОССИИ по РТ
Республика Татарстан
г. Казань, ул. Советская, д. 100
Уполномоченный сотрудник
Ватманов А. Р.
Время 13:44
19.09.21

Республика Татарстан
Республиканское государственное учреждение «Историко-технологический институт» Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

ИТУИ БТИ
Историко-технологический институт (государственное учреждение)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Универсальный магазин «Эдельвейс», пиллершпильный строительством

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Муниципальное образование	ИФБ	Городской округ город Казань
Промышленный район	ЗАО	г. Казань
Улица (пер., пер. шоссе, бульвар и т.п.)	УЛ	улица
Номер дома	ИФ	Магистраль Славянка
Номер корпуса	ИФ	ИФ
Номер строения	ИФ	ИФ
Датум	ИФ	ИФ
Иные характеристики:	ИФ	ИФ
Минеральный размер	4014	
Кадастровый номер земельного участка	ИФ	ИФ

Историко-технологический институт, 410000, Республика Татарстан, 2022

(Среднеэлектронный ЦС 301)

Александр Р. Ш.
(подпись ИФНС)

ИФНС РОССИИ по РТ
(подпись ИФНС)

Отчет №ПДФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

IX. Условно-полезные приборы и другие части здания

Наименование условно-полезных приборов	Финансовый метод		Финансовый метод		Итого
	100%	100%	100%	100%	
Счетчик электроэнергии					
Счетчик воды					
Счетчик газа					
Другие приборы					
Итого					

Наименование условно-полезных приборов	Финансовый метод		Финансовый метод		Итого
	100%	100%	100%	100%	
Счетчик электроэнергии					
Счетчик воды					
Счетчик газа					
Другие приборы					
Итого					

X. Исчисление недостойности и действительной стоимости здания и его частей

Наименование недостойности	Финансовый метод		Финансовый метод		Итого
	100%	100%	100%	100%	
Исчисление недостойности					
Действительная стоимость					
Итого					

XI. Исчисление недостойности и действительной стоимости здания и его частей

Наименование недостойности	Финансовый метод		Финансовый метод		Итого
	100%	100%	100%	100%	
Исчисление недостойности					
Действительная стоимость					
Итого					

*Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

XII. Текущие внешние служебные листы

Наименование инструментов дохода	10.01.2021		10.02.2021		10.03.2021		10.04.2021		Итого
	Курс	Сумма	Курс	Сумма	Курс	Сумма	Курс	Сумма	
Итого	100	3	100	3	100	3	100	3	400
Итого	100	3	100	3	100	3	100	3	400

XIII. Исчисленные стоимости служебных листы

Наименование инструментов дохода	10.01.2021		10.02.2021		10.03.2021		10.04.2021		Итого
	Курс	Сумма	Курс	Сумма	Курс	Сумма	Курс	Сумма	
Итого	100	3	100	3	100	3	100	3	400
Итого	100	3	100	3	100	3	100	3	400

XIV. Исчисленные стоимости служебных листы

Наименование инструментов дохода	10.01.2021		10.02.2021		10.03.2021		10.04.2021		Итого
	Курс	Сумма	Курс	Сумма	Курс	Сумма	Курс	Сумма	
Итого	100	3	100	3	100	3	100	3	400
Итого	100	3	100	3	100	3	100	3	400



Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Федеральное техническое агентство по стандартизации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

ТУП БТИ

(полное наименование государственного учреждения)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание: **Основной магалин по ул.Сибирский тракт**
(полное наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан		
Канон			
Муниципальное образование	тип	территориальное	городской округ
Муниципальный округ	тип	территориальное	городской округ
Улица (пер., пер., шоссе, бульвар и т.д.)	тип	домовладение	Казань
Номер дома	тип	домовладение	улица
Номер корпуса	тип	домовладение	Сибирский тракт
Номер строения	тип	домовладение	446
Длина	тип	домовладение	А
Широк нестолпчатости	тип	домовладение	А
Номерный номер	тип	домовладение	1766А
Квартальный номер земельного участка	тип	домовладение	А
	тип	домовладение	Б
	тип	домовладение	В
	тип	домовладение	Г
	тип	домовладение	Д
	тип	домовладение	Е

Паспорт выдан в соответствии со ст. 29 Закона Республики Татарстан от 20.03.2013 г. № 1-З/2013 «Об определении кадастровой стоимости объектов учета»


 Руководитель производственной группы
 Михайлов Е.В.
 (подпись И.О.)

I. Сведения об принадлежности

Домовладение	Субъект права собственности (наименование, вид собственности, кадастровый номер, вид собственности)	Долевой участник (наименование, вид собственности)	Полное наименование государственного учреждения (раздел, подразделение)

II. Эксплуатация земельного участка (кв.м)

наименование	Использование участка		
	площадь	назначение	примечание
	981,4		

III. Благоустройство здания (кв.м)

наименование	Состояние		Наименование		Группы		Лифты
	площадь	состояние	площадь	состояние	площадь	состояние	

IV. Общие сведения

Назначение	земельное
Использование	для размещения
Количество мест (местность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения	на 01.01.2008г не зарегистрированы
Имя лица, имеющего земельные участки	Свидетельство о ПИФ от 19.10.2015г.
Имя лица, владеющего земельной документацией	находятся
Разрешение на строительство	№16-ИЛ/16/01/000-278-2013 дата 15.09.2013г.
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода)	№16-ИЛ/16/01/000-155-2016 дата 26.09.2016г.



VI. Рамки присоединяемые(сравнительно)

Адрес:	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата:	

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

Датирование по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по плану и объему	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
I	З		4	3	н
A	Остаток здания по ул.Сибирской тракт	площадь выделена в составе графопроектная	901,4	5,10	4597



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение входов

Дата	А	Год постройки	2016		2017		Сборник №
			№ входов	№ входов	№ входов	№ входов	
Группа целостности		Вид входов		Вид входов		Таблица №	
№	Наименование конструктивных элементов (детали, узлы, детали, отделка)	Описание конструктивных элементов (детали, узлы, детали, отделка)	Материал	Состояние	Вид входов	№ входов	№ входов
1	Фундамент	монолитный железобетонный	бетон	хорошо			
2	Стены и перегородки	сэндвич-панель с утеплителем из минеральной ваты	картон	хорошо			
3	Перегородки	из полипропиленовой ваты					
4	Полы	анодированный алюминий из Швеции и (или) из нержавеющей стали	картон	хорошо			
5	Крыша	металлочерепица	картон	хорошо			
6	Двери	пластиковая	картон	хорошо			
7	Окна	пластиковая	картон	хорошо			
8	Другие работы	штукатурка, отделка	картон	хорошо			
9	Итого				Итого	100	100

Процент входов, признанных в 100 по факту: $\frac{100}{100} = 100\%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %		Удельный вес, %		Удельный вес, %		Удельный вес, %		Удельный вес, %		Финансовый объем
	И	Н	И	Н	И	Н	И	Н	И	Н	
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перегородки											
Крыша											
Полы											
Двери											
Окна											
Другие работы											
Итого			100		100		100		100		300
Финансовый объем											

X. Именное восстановление и действительной стоимости здания и его частей

Виды работ	Исчисление		Исчисление		Исчисление		Исчисление		Исчисление		Итого
	И	Н	И	Н	И	Н	И	Н	И	Н	
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перегородки											
Крыша											
Полы											
Двери											
Окна											
Другие работы											
Итого			100		100		100		100		300

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



I. СПЕЦИФИКАЦИЯ ПРЕДМЕТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование предмета оценки	Единица измерения	Количество	Дата приобретения	Дата отчуждения	Средняя рыночная стоимость на дату отчуждения	Сумма дохода
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							

II. Описание имущества

Исключение: имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

III. Описание имущества

Имущество, на которое распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

IV. Риск отчуждения имущества

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

V. Риск отчуждения имущества

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Имущество, на которое не распространяется действие Закона № 135-ФЗ от 22.07.2007 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Жесткие диски (поиск информации)

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость	Итого
1	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 16TB	шт.	1	150000	150000
2	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 8TB	шт.	1	75000	75000
3	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 4TB	шт.	1	37500	37500
4	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 2TB	шт.	1	18750	18750
5	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1TB	шт.	1	9375	9375
6	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 500GB	шт.	1	4687	4687
7	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 250GB	шт.	1	2343	2343
8	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 125GB	шт.	1	1172	1172
9	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 62.5GB	шт.	1	586	586
10	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 31.25GB	шт.	1	293	293
11	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 15.625GB	шт.	1	146	146
12	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 7.8125GB	шт.	1	73	73
13	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.90625GB	шт.	1	36	36
14	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.953125GB	шт.	1	18	18
15	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 976.5625KB	шт.	1	9	9
16	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 488.28125KB	шт.	1	4	4
17	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 244.140625KB	шт.	1	2	2
18	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 122.0703125KB	шт.	1	1	1
19	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 61.03515625KB	шт.	1	0	0
20	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 30.517578125KB	шт.	1	0	0
21	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 15.2587890625KB	шт.	1	0	0
22	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 7.62939453125KB	шт.	1	0	0
23	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.814697265625KB	шт.	1	0	0
24	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.9073486328125KB	шт.	1	0	0
25	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 953.6743125KB	шт.	1	0	0
26	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 476.83715625KB	шт.	1	0	0
27	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 238.418578125KB	шт.	1	0	0
28	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 119.2092890625KB	шт.	1	0	0
29	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 59.60464453125KB	шт.	1	0	0
30	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 29.802322265625KB	шт.	1	0	0
31	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 14.9011611328125KB	шт.	1	0	0
32	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 7.45058056640625KB	шт.	1	0	0
33	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.725290283203125KB	шт.	1	0	0
34	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.8626451416015625KB	шт.	1	0	0
35	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 931.322578125KB	шт.	1	0	0
36	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 465.6612890625KB	шт.	1	0	0
37	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 232.83064453125KB	шт.	1	0	0
38	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 116.415322265625KB	шт.	1	0	0
39	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 58.2076611328125KB	шт.	1	0	0
40	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 29.10383056640625KB	шт.	1	0	0
41	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 14.551915283203125KB	шт.	1	0	0
42	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 7.2759576416015625KB	шт.	1	0	0
43	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.63797882080078125KB	шт.	1	0	0
44	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.818989410400390625KB	шт.	1	0	0
45	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 909.4947265625KB	шт.	1	0	0
46	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 454.74736328125KB	шт.	1	0	0
47	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 227.373681640625KB	шт.	1	0	0
48	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 113.6868408203125KB	шт.	1	0	0
49	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 56.84342041015625KB	шт.	1	0	0
50	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 28.421710205078125KB	шт.	1	0	0
51	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 14.2108551025390625KB	шт.	1	0	0
52	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 7.10542755126953125KB	шт.	1	0	0
53	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.552713775634765625KB	шт.	1	0	0
54	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.7763568878173828125KB	шт.	1	0	0
55	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 888.1784375KB	шт.	1	0	0
56	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 444.08921875KB	шт.	1	0	0
57	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 222.044609375KB	шт.	1	0	0
58	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 111.0223046875KB	шт.	1	0	0
59	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 55.51115234375KB	шт.	1	0	0
60	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 27.755576171875KB	шт.	1	0	0
61	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 13.8777880859375KB	шт.	1	0	0
62	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 6.93889404296875KB	шт.	1	0	0
63	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.469447021484375KB	шт.	1	0	0
64	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.7347235107421875KB	шт.	1	0	0
65	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 867.36171875KB	шт.	1	0	0
66	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 433.680859375KB	шт.	1	0	0
67	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 216.8404296875KB	шт.	1	0	0
68	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 108.42021484375KB	шт.	1	0	0
69	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 54.210107421875KB	шт.	1	0	0
70	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 27.1050537109375KB	шт.	1	0	0
71	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 13.55252685546875KB	шт.	1	0	0
72	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 6.776263427734375KB	шт.	1	0	0
73	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.3881317138671875KB	шт.	1	0	0
74	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.69406585693359375KB	шт.	1	0	0
75	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 847.0309375KB	шт.	1	0	0
76	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 423.51546875KB	шт.	1	0	0
77	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 211.757734375KB	шт.	1	0	0
78	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 105.8788671875KB	шт.	1	0	0
79	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 52.93943359375KB	шт.	1	0	0
80	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 26.469716796875KB	шт.	1	0	0
81	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 13.2348583984375KB	шт.	1	0	0
82	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 6.61742919921875KB	шт.	1	0	0
83	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.308714599609375KB	шт.	1	0	0
84	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.6543572998046875KB	шт.	1	0	0
85	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 827.16546875KB	шт.	1	0	0
86	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 413.582734375KB	шт.	1	0	0
87	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 206.7913671875KB	шт.	1	0	0
88	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 103.39568359375KB	шт.	1	0	0
89	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 51.697841796875KB	шт.	1	0	0
90	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 25.8489208984375KB	шт.	1	0	0
91	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 12.92446044921875KB	шт.	1	0	0
92	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 6.462230224609375KB	шт.	1	0	0
93	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 3.2311151123046875KB	шт.	1	0	0
94	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 1.61555755615234375KB	шт.	1	0	0
95	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 807.77875KB	шт.	1	0	0
96	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 403.889375KB	шт.	1	0	0
97	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 201.9446875KB	шт.	1	0	0
98	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 100.97234375KB	шт.	1	0	0
99	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 50.486171875KB	шт.	1	0	0
100	Жесткий диск SATA 3.5" 7200rpm 25.2430859375KB	шт.	1	0	0



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
 по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкинская, д. 100/1

Экспертное учреждение	ФТИ
Адрес объекта	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкинская, д. 100/1
Объект	Нежилое помещение
Экспертное задание	Определение рыночной стоимости
Дата отчета	09.09.2021
Эксперт	И.И.И.
Место и дата осмотра	г. Казань, ул. Пушкинская, д. 100/1, 09.09.2021
Состояние объекта	Удовлетворительно
Результат	1000000 руб.
Подпись эксперта	И.И.И.
Подпись заказчика	И.И.И.

Подпись эксперта: _____
 Подпись заказчика: _____



Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Оценочный отчет по объектам недвижимости (инвентаризация)

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта	Классификация	Категория земель	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость, руб./куб. м	Итого, руб.	Дата оценки	Подпись оценщика	Подпись заказчика	Средняя рыночная стоимость, руб.	
													на 01.01.2021	на 01.07.2021
1	001	Земельный участок № 001/001/2021	01	01	1000		100000		100000000	01.01.2021			100000	100000
2	002	Земельный участок № 002/002/2021	01	01	2000		200000		400000000	01.01.2021			200000	200000
3	003	Земельный участок № 003/003/2021	01	01	3000		300000		900000000	01.01.2021			300000	300000
4	004	Земельный участок № 004/004/2021	01	01	4000		400000		1600000000	01.01.2021			400000	400000
5	005	Земельный участок № 005/005/2021	01	01	5000		500000		2500000000	01.01.2021			500000	500000
6	006	Земельный участок № 006/006/2021	01	01	6000		600000		3600000000	01.01.2021			600000	600000
7	007	Земельный участок № 007/007/2021	01	01	7000		700000		4900000000	01.01.2021			700000	700000
8	008	Земельный участок № 008/008/2021	01	01	8000		800000		6400000000	01.01.2021			800000	800000
9	009	Земельный участок № 009/009/2021	01	01	9000		900000		8100000000	01.01.2021			900000	900000
10	010	Земельный участок № 010/010/2021	01	01	10000		1000000		10000000000	01.01.2021			1000000	1000000



Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Учредительский договор

№ п/п	Наименование имущества	Содержание	Дата	Подпись
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...
51	...	...	...	...
52	...	...	...	...
53	...	...	...	...
54	...	...	...	...
55	...	...	...	...
56	...	...	...	...
57	...	...	...	...
58	...	...	...	...
59	...	...	...	...
60	...	...	...	...
61	...	...	...	...
62	...	...	...	...
63	...	...	...	...
64	...	...	...	...
65	...	...	...	...
66	...	...	...	...
67	...	...	...	...
68	...	...	...	...
69	...	...	...	...
70	...	...	...	...
71	...	...	...	...
72	...	...	...	...
73	...	...	...	...
74	...	...	...	...
75	...	...	...	...
76	...	...	...	...
77	...	...	...	...
78	...	...	...	...
79	...	...	...	...
80	...	...	...	...
81	...	...	...	...
82	...	...	...	...
83	...	...	...	...
84	...	...	...	...
85	...	...	...	...
86	...	...	...	...
87	...	...	...	...
88	...	...	...	...
89	...	...	...	...
90	...	...	...	...
91	...	...	...	...
92	...	...	...	...
93	...	...	...	...
94	...	...	...	...
95	...	...	...	...
96	...	...	...	...
97	...	...	...	...
98	...	...	...	...
99	...	...	...	...
100	...	...	...	...

Итого: ...

Подпись: ...

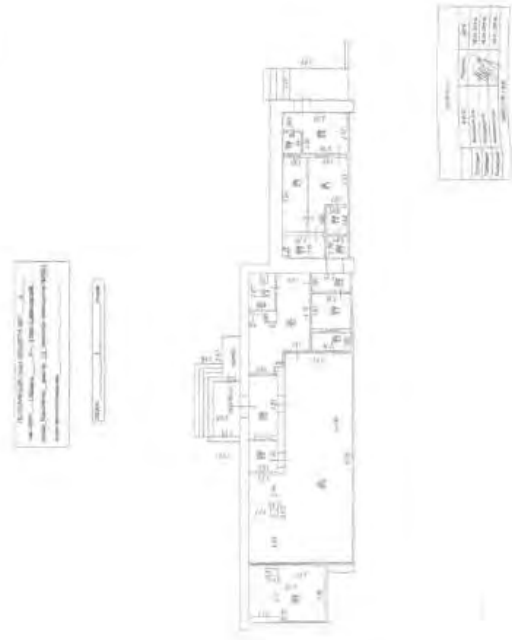
М.П. ...

Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Этаж	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем
№	кв. м	куб. м	кв. м	куб. м	кв. м	куб. м
1	100	...	...	...	...	...
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Детализация в соответствии с планом по техническим условиям (определением)

№ п/п	Наименование объекта	Классификация	Код	Площадь		Объем		Стоимость		Примечание
				общая	жилая	куб. м	руб.	руб.	руб.	
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Триумф»
(некоммерческое партнерство)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
Нежилое помещение № 1001

Информация об объекте недвижимости

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан		
Район			
Муниципальное образование	ИП	территориальное	город Ижевск
Инспекционный округ	ИП	город	Ижевск
Улица (уф-а, пер, проезд, бульвар и т.д.)	ИП	улицы	Республиканская
Помещ. зона	ИП		
Виды помещений	А		
Площадь	1001		
Вид местоположения			

Паспорт составлен на основании №

Т/14 от 14.08.2014 г. (Учредительский договор общества с ограниченной ответственностью «Триумф»)




Секретарь
Федерального бюро
технического регулирования
Селиванов И.О.



VII. Технические описание Имущество по договору № 1061
наименование подлежащего оценке имущества

Год описания здания 2012 Этажность 10

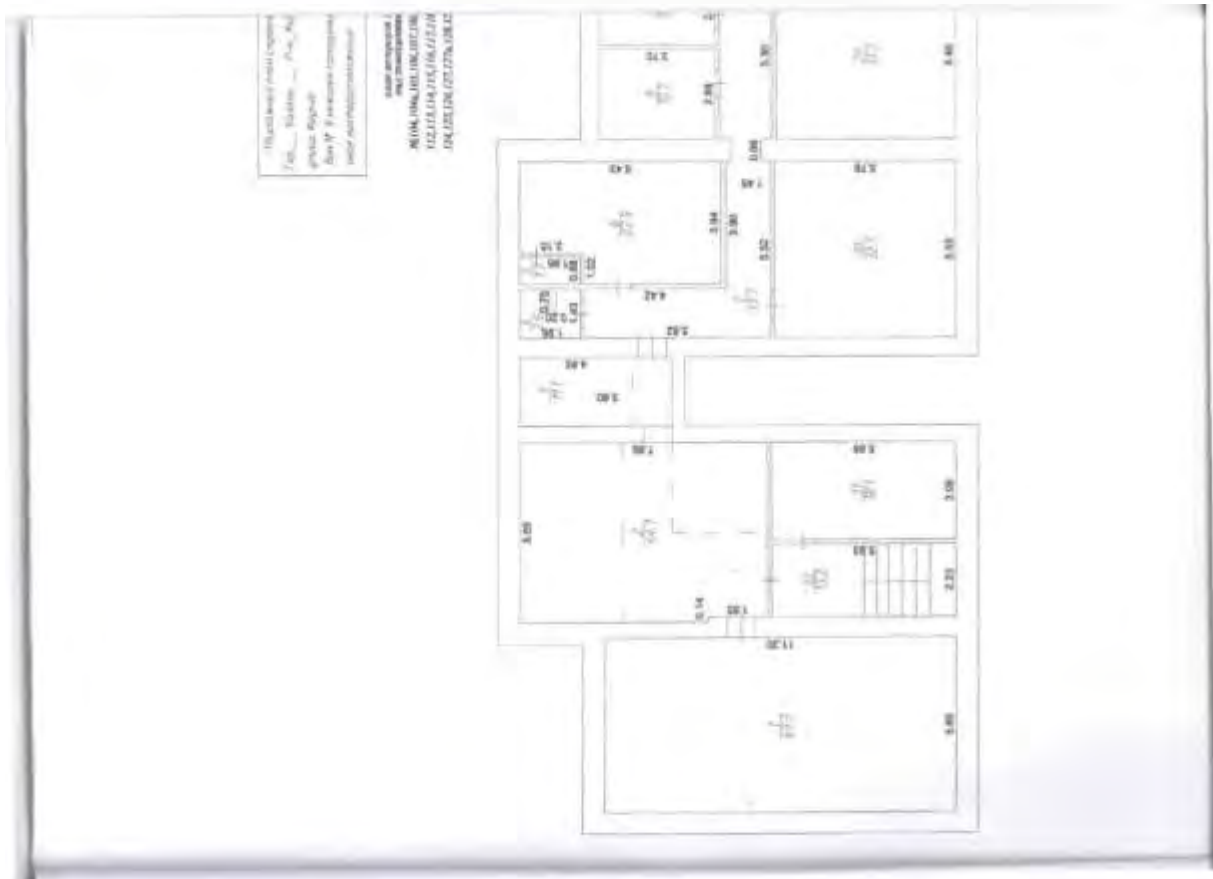
Наименование конструктивного элемента	элементы	Описание элементов (материал, конструкция или система, статус в здании)
1. Наружные стены (каркас)		краснокирпичный шпатель, монолитная, комбинированная
2. Перегородки (каркас)		габсблочные
3. Перегородки (каркас)		габсблочные
4. Двери: а) в жилых комнатах		дуб, металл
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
6. Потолки	плиточные	бетонные, покрашены
7. Отделка стен:	зипорам	
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
8. Отделка полов:		штукатурка, шпатель, водонепроницаемая поверхность, плитка
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
9. Вид отделки:		центральное
10. Напольное покрытие:		
а) в жилых комнатах		центральное
б) в туалетах		кафель
в) в ванной		центральное
г) в кухне		центральное
д) в коридоре		дубовый
е) в холле		
11. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
12. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
13. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
14. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
15. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
16. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
17. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
18. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
19. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		
20. Вид отделки:		
а) в жилых комнатах		
б) в туалетах		
в) в ванной		
г) в кухне		
д) в коридоре		
е) в холле		

М.П.  Санкт-Петербург 2018 г. Сторона Т.И. Филиппин

Работу выполнил: С.И.И. 08.09.2018 г.
Сторона Т.И. 08.09.2018 г.

Работу выполнил: Ф.И.И. 08.09.2018 г.
Сторона Т.И. 08.09.2018 г.


Сторона Т.И. Ф.И.И. 08.09.2018 г.
Работу выполнил: Ф.И.И.



II. Общие сведения

Наименование помещения: _____
 Категория помещений: _____
 Вид собственности: _____

III. Особые отметки

Адреса в соответствии со 01.04.2006 по кадастровому № _____
 Наличие залоговых договоров (ипотека, залоги): _____
 Наличие арестов, судебных ограничений по приобретению: _____
 Разрешение на владение (для ипотеки, наследования, № _____ от _____)

Примечание: Согласно кадастровой информации в кадастр недвижимости № _____ от _____, серия _____, № _____, площадью _____ кв.м и земельного № _____ от _____, серия _____, № _____, площадью _____ кв.м, принадлежащих на праве собственности ООО «Эксперт» в долях: 1/3, 1/3, 1/3. Помещение № 13 в соответствии с планом № 14 и № 16 (на территории № 13) принадлежит на праве собственности ООО «Эксперт» в долях: 1/3 и 2/3. Помещение № 17 в соответствии с планом № 17 и № 18 (Г/п. Земельного участка № 17-08/001/2018/001) не определено.

IV. Рынок присоединения (субъектный)

Место	
Виды сделок (срок)	
Категория квартир	
Прочие	

Адрес: г. Алматы, д. 21, литер. А (843) 522-08-11, факс: 8-(843) 522-08-40, e-mail: info@bimtek.kz, bimtek.kz

Республиканским государственным университетом «Бирнi қазақистан университетi» Министерства образования, науки и высшего образования Республики Казахстан (далее – БГУ) назначается независимый оценщик (далее – Оценщик) для проведения оценки стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности.

г. Алматы, ул. Амиратаева, д. 21, литер. А (843) 522-08-11;

г. г. Кз. Цуканов, д. 8/27, литер. А (843) 522-08-11, факс: 8-(843) 522-08-40, e-mail: info@bimtek.kz, bimtek.kz

Договор № 001/2021 от 09.09.2021 г.

г. Алматы, ул. Цуканов, д. 8/27, литер. А (843) 522-08-11, факс: 8-(843) 522-08-40, e-mail: info@bimtek.kz, bimtek.kz

г. Алматы, ул. Цуканов, д. 8/27, литер. А (843) 522-08-11, факс: 8-(843) 522-08-40, e-mail: info@bimtek.kz, bimtek.kz

– г. Алматы, ул. Цуканов, д. 8/27, литер. А (843) 522-08-11, факс: 8-(843) 522-08-40, e-mail: info@bimtek.kz, bimtek.kz

– г. Алматы, ул. Цуканов, д. 8/27, литер. А (843) 522-08-11, факс: 8-(843) 522-08-40, e-mail: info@bimtek.kz, bimtek.kz

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

• (далее – «Исполнитель») и (далее – «Заказчик») заключили настоящий договор о том, что Исполнитель обязуется по заданию Заказчика провести оценку стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, и представить отчет об оценке стоимости имущества и обязательств, подлежащих передаче в дар, собственности, Заказчику в срок, установленный в настоящем договоре.

К сведениям владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения характеристик или существенных характеристик объекта недвижимости (переименование, реконструкция, пересоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня и/или качества благоустройства или иного) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происходящих изменений объектов недвижимости, технической инвентаризации предоставляется не реже одного раза в пять лет (последующим Приказом Правительства РФ от 04.12.2010 № 927 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов государственной деятельности»).

2. Суммарная площадь (каждой дом, другое строение или сооружение) подлежит списку инвентаризации на кадастровый учет (с 01.01.2022 года) в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2017 № 101-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в Российской Федерации.

по СНиП 31-01-2003

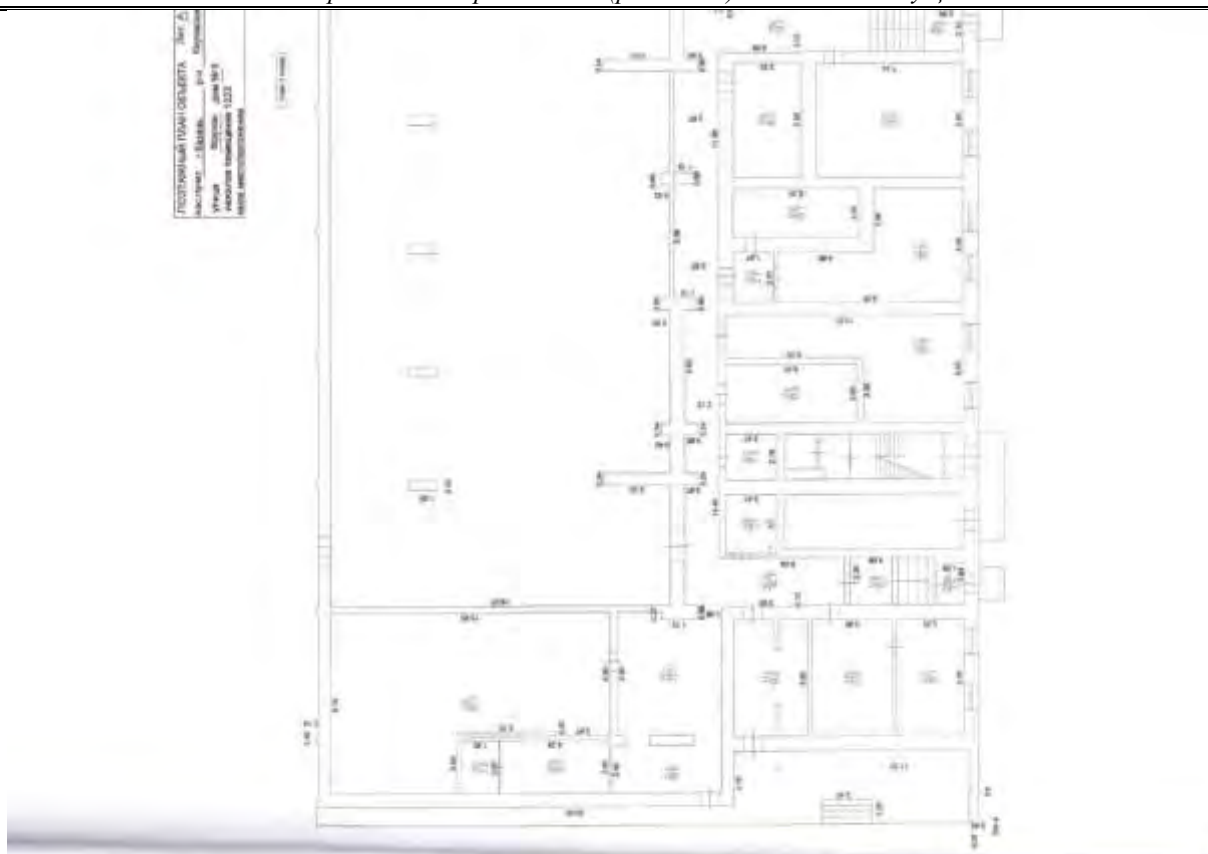
Общая площадь квартир определяется как сумма площадей их помещений, встроенных шкафов и иных помещений, балконов, лоджий, террас и холодных кладовых, подпортиковых со следующими техническими характеристиками: для лоджий – 0,5 для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Общая площадь квартир по плану здания определяется как сумма общей площади квартир по ЖН РФ ст.15.1.5.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей помещений, включая площадь прилегающей территории (площадь застройки, прилегающей территории).

Объемный показатель определяется по формуле: $V = \sum V_i$, где V_i – объем помещений в каждой из частей здания, помещений, балконов, лоджий, террас и т.д.

Отчет №ПИФ-001-09/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества





СПРАВКА

В связи с пожаром в одноэтажном одурельно-столешнем здании, расположенном кафе, площадью 30,10,2021г. по адресу: г. Казань, ул. Адромтолет, 12, был нанесен материальный ущерб предприятию ООО «ЭнерджиИнвестКпитал» Д.У. ЭПДФ Недвижимости «Казанский гастроном». По результатам проведенного осмотра, необходимы провести следующие ремонтные работы:

1. Демонтаж фальш-стен размером 1,3мх1,5м в количестве 4шт
2. Замена кирпичом оштукатуренных проемов 7,8м2
3. Оштукатурка, шпаклевка и покраска фасада площадью 72м2

Нанесенный ущерб составил 120000 руб.

Ген. директор ООО «ЭнерджиИнвестКпитал»
Д.У. ЭПДФ Недвижимости «Казанский гастроном» _____ Кармалова И.И.

д.д. _____
«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель начальника
ОНД в г.р.т. г. Казань
УНД в г.р.т. МЧС России по г.р.т.
подполковник внутренней службы
Емельяев В.В.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
об отказе в возбуждении уголовного дела № 66

г. Казань, _____
и 09-м ноября 2021 г.
15 час. 30 мин.

Я, старший дознаватель ОНД в г.р.т. г. Казань УНД в г.р.т. МЧС России по г.р.т. старший лейтенант внутренней службы Толочков В.Ю., рассмотрев материалы проверки сообщения о преступлении предсудорожного статьи 168 УК РФ, зарегистрированного в КРСИ № 76 от 31.10.2021г.

У С Т А Н О В И Л :

30 октября 2021 года в 19 часов 30 минут на ДПС ФКУ «ГПСО ФПС ГПС ГУ МЧС РФ по г.р.т.» с телефонного номера 8995093458 от очевидца поступило сообщение о возгорании в одноэтажном отдельно стоящем здании кафе, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, д.12а.

На момент прибытия первого дежурного взвода, сложилась следующая обстановка: происходило открытое горение строения кафе, существовала угроза распространения огня на соседние здания, со слов работников кафе встретившего пожарные подразделения, внутри никого не было.

Объектом пожара является одноэтажное отдельно стоящее деревянное строение, 5 степени огнестойкости, размером в плане 9х15м, расположенное между мп/зданием «Эдельвейс» по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 и административным зданием по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 к.1, Каркас строения был деревянный, внутри обшит вагонкой, снаружи строение обшито металлическим профнастом, аркой выполнена металлическим профнастом по деревянной обрешетке. Строение кафе эвакуационно не оборудовано.

В ходе осмотра места пожара было установлено, что деревянное строение кафе, состоящее из обшито обрешеткой шала и двух комнат (туалет и комната для персонала) горело по всей площади. Произошло обрушение ограждающих конструкций (стен и кровли) во внутренней части строения. При осмотре было установлено, что наибольшая степень прогорания деревянных элементов конструкции строения наблюдалась в юго-восточной части строения, в месте расположения комнаты для персонала и туалета, также на металлических профлистах, элементах внешней обшивки наблюдалась шугаровая коррозия и образование окислов на поверхности металла, что указывает на то, что еще повреждены и дальной части строения.

От горения кафе, на северной стене здания магазина «Эдельвейс»,

д.д. _____
расположенного на расстоянии 1м. в южном направлении от кафе по ул. Адоратского, д. 12, наблюдалось повреждение от термического воздействия, в виде треснутых остекления окон, деформации оконных рам, а также напольные когиты на стене и местами обрушенной штукатурки.

На здании расположенного с северной стороны от строения кафе, по ул. Адоратского, д. 12 к.1, также наблюдалась повреждение от термического воздействия в виде оплавленных пластиковых элементов кондиционеров и проводов на южной стене, треснутых оконных остеклений и оконных рам на втором этаже здания, частичного обрушения декоративной штукатурки на южной стене над местом расположения кафе, а также деформация рекламной вывески и верхней части крыльца входной группы, треснуло остекление входной группы с южной стороны.

При органолептическом методе исследования места пожара, следов ГЖ, ЛВЖ не обнаружено.

В администрацию МКУ "Администрация Авиастроительного и Новотроицкого районов Исполнительного комитета муниципального образования города Казань" (Администрация) был направлен запрос о предоставлении имеющихся у них сведений по лицу осуществляющего деятельность кафе, расположенного между магазином «Эдельвейс» по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 в административном здании по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 к.1, а также выдвинулась из Администрацией, разрешение на размещение временного строения кафе. На что был получен ответ, что Администрация сведениями о субъектах, осуществляющих предпринимательскую деятельность в торговых объектах, не обладает, выдана разрешений на размещение объектов потребительского рынка и услуг не входит в полномочия и компетенцию Администрации.

В организации: ООО «Казань-Обувь», АО «ТК «Эдельвейс», ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» и физическому лицу Гимдуллину Д.И. были направлены запросы по предоставлению справок о сумме причиненного материального ущерба нанесенного в результате пожара. На сегодняшний день получены следующие ответы: ООО «Казань-Обувь» причинен ущерб на сумму - 250 000,00 руб., ф/д Гимдуллину Д.И. - 150 000,00 руб., ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» - 120000 руб.

При просмотре камеры наружного видеонаблюдения, установленной на здании торгового комплекса «Лента», расположенного по ул. Адоратского, д. 21а и направленной в сторону строения кафе было установлено, что вначале из строения кафе пошел дым, через некоторое время появились пламя.

Как установлено из объяснения гр. Мерсоян Кристина Бенковича, территория, где располагалось кафе арендовалась по договорам аренды, заключенным между ООО «ДивСервис» и Мерсоян К.Б. и между ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» и ИП Мерсоян К.Б. Всеми делами, связанными с кафе, занимался её супруг Гилоян Г.С. Что происходило на сегодняшний день с кафе она не владеет информацией. Также пояснила, что ни у неё, ни у её супруга конфликтов с кем не было, угрозы не поступало.

Гилоян Г.С. (супруг Мерсоян К.Б.) пояснил, что данное кафе было построено около десяти лет назад. Две-три недели назад кафе было закрыто для проведения

д.д. _____
косметического ремонта. Занявшись ремонтом кафе знакомые Гилояна Г.С., которые после завершения ремонта, должны были продолжить работать в нём, а именно заниматься деятельностью кафе. Насколько знал Гилояна Г.С., внутри кафе была заменена электрическая проводка, были заменены двери, покрашены полы. Не исключает причину возникновения пожара - короткое замыкание.

Со слов Насыбова С.С., который проводил ремонт в помещении кафе, выяснено, что 30.10.2021г. он пришел делать ремонт около 15 часов с парничком, все было нормально. Вечером, в районе потолка, увидел задымление. В поисках источника задымления открыл дверь в комнату где переделывались и увидел огонь. Попытался потушить самостоятельно, но не получилось. В комнате, где был огонь никаких оборудования он не включал и в ней никто не курил. Предполагает, что причиной пожара могло стать короткое замыкание в электросети. Также пояснил, что посторонних в помещении кафе никого не было.

Директор магазина «Оничево», расположенного по адресу ул. Адоратского 12, Насыбуллина Д.Ю. пояснила, что 30.10.2021г. она была на работе с 10 до 19 часов. В течение всего дня находилась на работе, на улицу не выходила. По окончании рабочего дня, когда уходила домой, на кафе не обратила внимание. Со стороны кафе никаких шумов или запахов гари не заметила. Работало ли оно вообще или нет, не знает.

Собственник 2-го этажа здания по ул. Адоратского, д. 12 литер А, Гимадуллин Д.И., в своем объяснении указал, что створенное кафе к зданию по ул. Адоратского, д. 12 литер А, никакого отношения не имеет. От их здания к кафе ни электричество, ни водоснабжение не подавалось.

Исходя из вышеизложенного, наиболее вероятной причиной пожара, следует считать аварийный режим работы электрооборудования (электрический светильник), расположенного в помещении для переделывания, с последующим возгоранием деревянных элементов отделки помещения.


На основании того, что аварийный режим работы электрооборудования, не повлек за собой причинение тяжкого вреда здоровью человека и отсутствует состав преступления, предусмотренного частью 1 статьи 219 УК РФ, а также отсутствует событие преступления, предусмотренного статьей 168 УК РФ, так как причиной пожара явился аварийный режим работы электрооборудования, и каких-либо действий, или бездействий не усматривается и, руководствуясь пунктом 1 части первой ст.24, ст.144, 145 и 148 УПК РФ,

ПО С Т А Н О В И Л :


1. Отказать в возбуждении уголовного дела по сообщению о совершении преступления, предусмотренного статьей 168 УК РФ, по основанию п.1 ч.1 ст.24 УПК РФ ввиду отсутствия события преступления.
2. Копию постановления направить прокурору Ново - Савиновского района г. Казани старшему советнику юстиции Брыле С.П., гр. Мерсолян К.Б., ООО

д.д. _____
«Казань-Обувь», АО «ТК «Эдельвейс», ООО «УК «ЭнерджиИнвестКапитал», гр. Гимадуллин Д.И.

Разъяснив последствия, что настоящее постановление может быть обжаловано у прокурора Ново - Савиновского района г. Казани старшего советника юстиции Брыле С.П., либо в суде Ново - Савиновского района г. Казани в порядке, установленном главой 16 УПК РФ.

Старший дознаватель ОНД в ПР по г. Казани
УНД в ПР ГУ МЧС России по РТ
старший лейтенант внутренней службы

Толовников В.Ю.

Копия настоящего постановления от 09 ноября 2021г. направлена прокурору Ново - Савиновского района г. Казани старшему советнику юстиции Брыле С.П., гр. Мерсолян К.Б., ООО «Казань-Обувь», АО «ТК «Эдельвейс», ООО «УК «ЭнерджиИнвестКапитал», гр. Гимадуллин Д.И.

Старший дознаватель ОНД в ПР по г. Казани
УНД в ПР ГУ МЧС России по РТ
старший лейтенант внутренней службы

Толовников В.Ю.

