2020

Отчет
№ ПИФ-003/02-2020

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 21 февраля 2020 года
Дата составления отчета: 21 февраля 2020 года
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин»
Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
21.02.2020

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
_____ Н.В. Гордеева
«21» февраля 2020 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 17.02.2020 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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 №02 от 17.02.2020 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами произведён расчет справедливой (рыночной) стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	1147
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	660
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	2727,8
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	1203,2
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	428,8
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	1351
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	268
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	2196,86
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 21 февраля 2020 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	Не применялся	16 725 000	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	Не применялся	11 136 000	Не применялся
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	Не применялся	44 376 000	Не применялся
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	Не применялся	20 839 000	Не применялся
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	Не применялся	7 998 000	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	Не применялся	5 781 000	Не применялся
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	Не применялся	1 097 000	Не применялся
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	Не применялся	6 308 000	Не применялся
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	7 473 000	Не применялся	Не применялся
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	47 114 000	Не применялся	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	Не применялся	57 829 000	Не применялся
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:2052, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	Не применялся	9 609 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 21 февраля 2020 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	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 водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	1147	16 725 000	НДС не облагается	16 725 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	660	11 136 000	НДС не облагается	11 136 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	2727,8	44 376 000	8 875 200	53 251 200
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	1203,2	20 839 000	4 167 800	25 006 800
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	428,8	7 998 000	1 599 600	9 597 600
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	1351	5 781 000	НДС не облагается	5 781 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	268	1 097 000	НДС не облагается	1 097 000
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	2196,86	6 308 000	1 261 600	7 569 600
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4	7 473 000	1 494 600	8 967 600

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656	47 114 000	9 422 800	56 536 800
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23650	57 829 000	НДС не облагается	57 829 000
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:2052, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35801	9 609 000	1 921 800	11 530 800
	ИТОГО		**236 285 000**		**265 028 400**

236 285 000 рублей (без НДС)
(Двести тридцать шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб.
или:
265 028 400 рублей (с НДС)
(Двести шестьдесят пять миллионов двадцать восемь тысяч четыреста) 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 задание 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 10
1.1.3. Цель оценки 12
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 13
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 20
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 21
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки 21
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 24
3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 28
3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект 32
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 35
3.4. Основные факты и выводы относительно рынка недвижимости 36
3.5. Анализ наиболее эффективного использования 37
4. Процесс оценки 39
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки 39
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке. 39
4.3. Доходный подход 39
4.4. Затратный подход 39
4.5. Сравнительный подход 40

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке 40
4.7. Метод сравнения продаж 41
4.8. Метод выделения 42
4.9. Метод распределения 44
4.10. Метод капитализации дохода 45
4.11. Метод остатка 45
4.12. Метод предполагаемого использования 47
4.13. Выводы 47
4.14. Метод сравнения продаж 48
4.15. Выбор единицы сравнения 48
4.16. Расчет стоимости земельных участков 48
4.17. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам 48
4.18. Введение корректировок к цене аналога 54
4.19. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений 66
4.20. Введение корректировок к цене аналога 68
4.21. Выводы по применению метода сравнения продаж 73
5. Затратный подход 75
5.1. Общие положения затратного подхода 75
5.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа 75
5.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников 76
5.4. Расчет всех видов износа и устаревания 88
5.5. Выводы по применению затратного подхода 91
6. Итоговое заключение 92
6.1. Сертификат качества 92
6.2. Итоговое заключение о стоимости 92
7. Приложения 95
7.1. Документы Оценщика 95
7.2. Объявления СМИ 98
7.3. Документы на Объект оценки 110

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	1147
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	660
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	2727,8
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	1203,2
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	428,8
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	1351
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	268
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	2196,86
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23650
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:2052, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35801

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.

<u>Право собственности</u>

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

Право аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для 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 задание 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 21 февраля 2020 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 21 февраля 2020 по 21 февраля 2020 года.

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

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

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

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

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

- Свидетельства о государственной регистрации прав на имущество.
- Кадастровые выписки о земельных участках.
- Кадастровые паспорта земельных участков.
- Договор аренды земельных участков.

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 «Публичная кадастровая карта»;
- Информационный портал https://kazan.cian.ru;
- Информационный портал https://www.avito.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. 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.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. 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.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. 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.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

11. 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.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. 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.
14. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. 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 №007651-1 от 29 марта 2018 г., направление «Оценка недвижимости», решение №57, действует с 29 марта 2017 г. до 29 марта 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/00014/19, выданный организацией: ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2019 по 21.06.2020. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 18 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 «Шаляпин».

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 17.02.2020 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» 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 ПИФ-003/02-2020. Датой составления Отчета является 21 февраля 2020 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 специалистов

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 определения[2]

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 устаревании. 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 является имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	1147
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	660
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	2727,8
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	1203,2
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	428,8
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	1351
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	268
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	2196,86
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23650
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:2052, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35801

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.

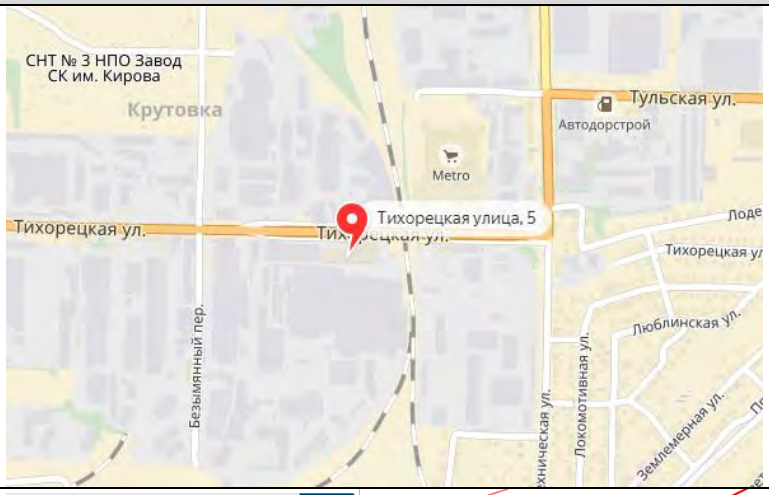
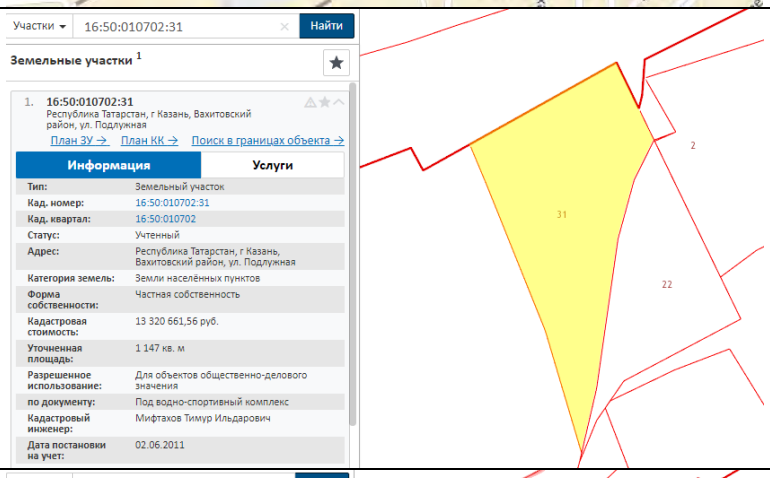
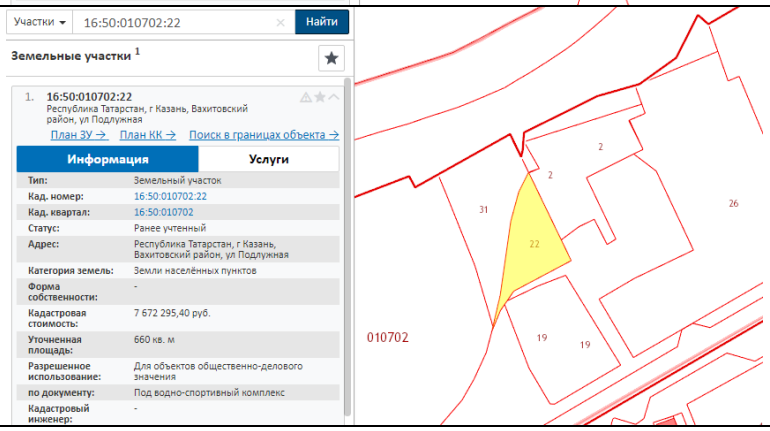
Оценка проводилась без учета Обременений.

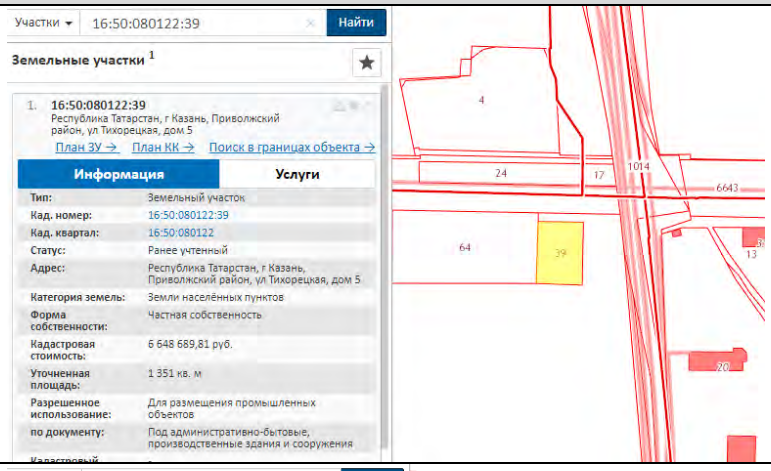
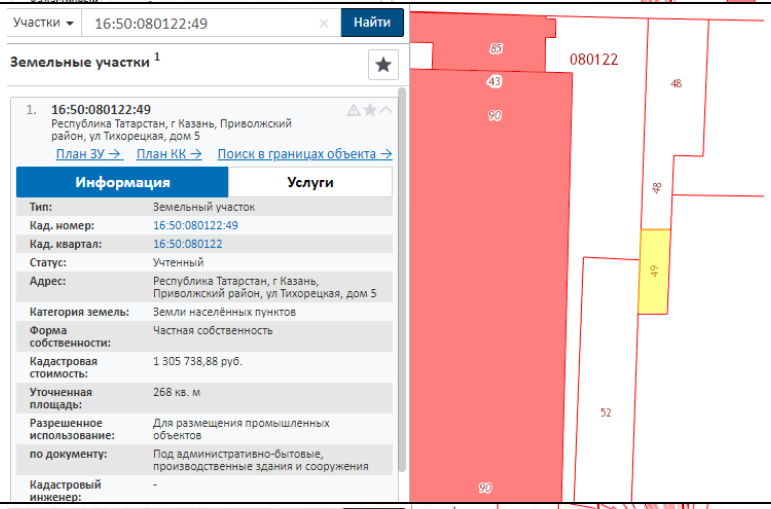
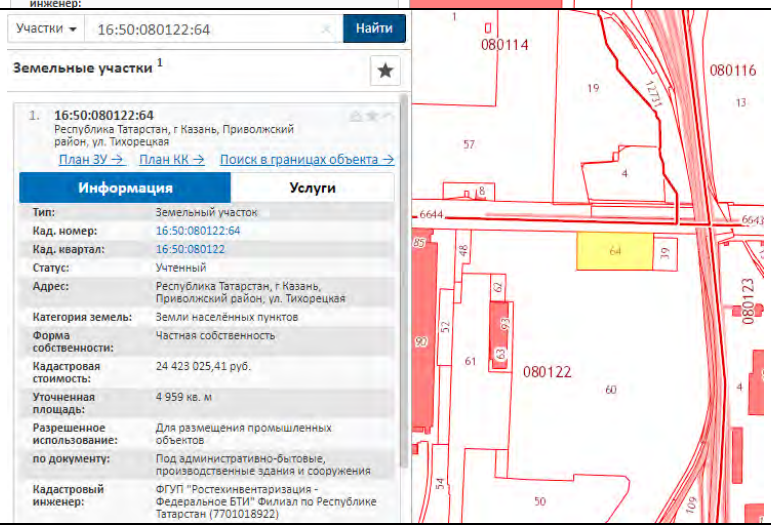
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

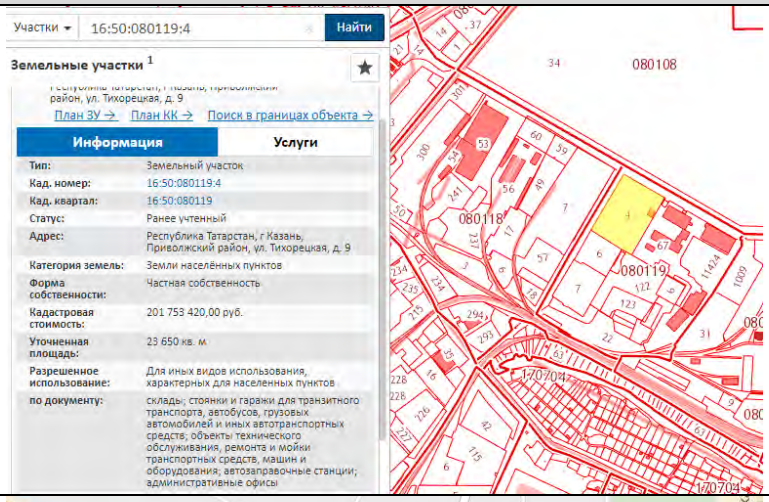
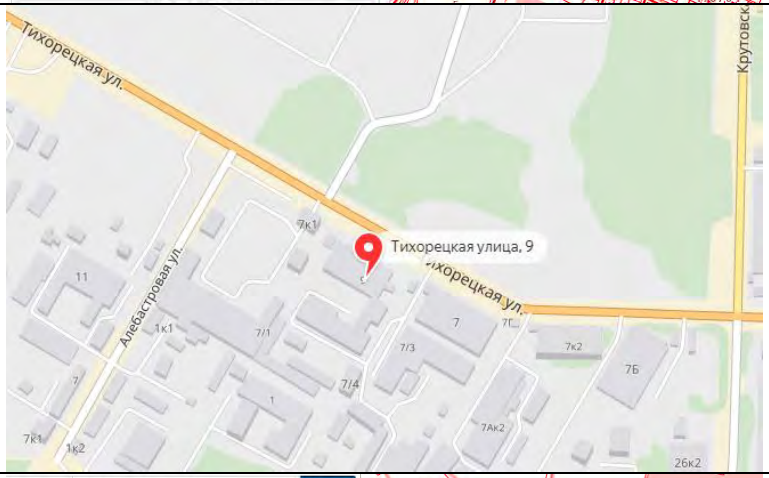
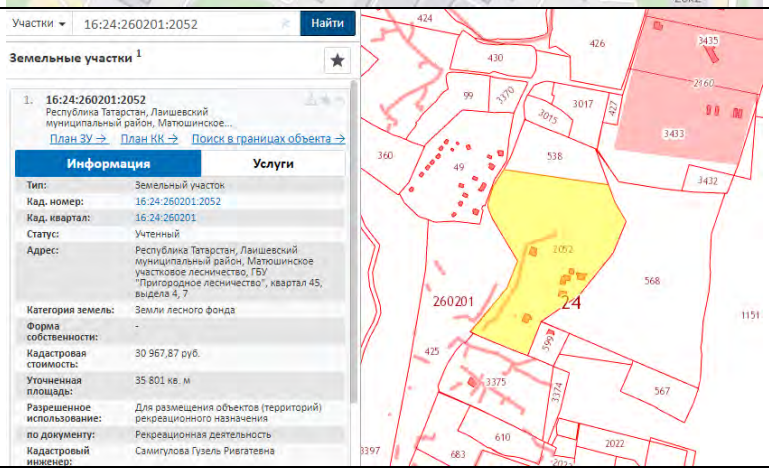
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение оцениваемого имущества

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, д.5	
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, д.5	
5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, д.5	
6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, д.5	

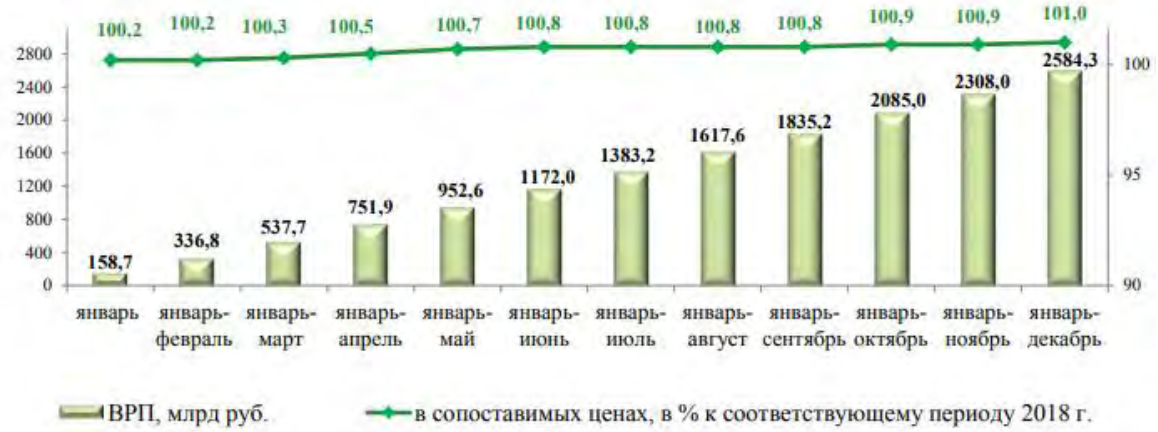
№ п.п.	Местоположение	
7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, д.9	
8	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, д.9	
9	РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2019 году[3]

По итогам 2019 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 584,3 млрд рублей, или 101,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года.

Динамика валового регионального продукта



Индекс промышленного производства составил 101,0% к уровню 2018 года (в РФ – 102,4%), объем отгруженной продукции – 2 877,0 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,1% к уровню 2018 года (в РФ – 103,1%), в обрабатывающих производствах – 100,7% (в РФ – 102,3%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 104,3% (в РФ – 100,4%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 94,7% (в РФ – 99,7%).

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (112,7% к уровню 2018 года), пищевых продуктов (104,9%), резиновых и пластмассовых изделий (108,1%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (115,7%), прочей неметаллической минеральной продукции (104,4%), компьютеров, электронных и оптических изделий (100,5%), электрического оборудования (106,1%), бумаги и бумажных изделий (108,1%), напитков (108,6%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (104,1%), производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,8%), прочих готовых изделий (108,4%).

По итогам 2019 года увеличилось относительно 2018 года производство бензина автомобильного в 2,4 раза, препаратов лекарственных – на 28,2%, топлива дизельного – на 23,5%, холодильников и морозильников бытовых – на 20,3%, пива – на 16,0%, мазута топочного – на 3,2%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве химических веществ и химических продуктов (86,3% к уровню 2018 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (94,5%), прочих транспортных средств и оборудования (75,7%), машин и оборудования (97,0%), мебели (99,7%), текстильных изделий (97,6%), одежды (88,2%), кожи и изделий из кожи (97,3%).

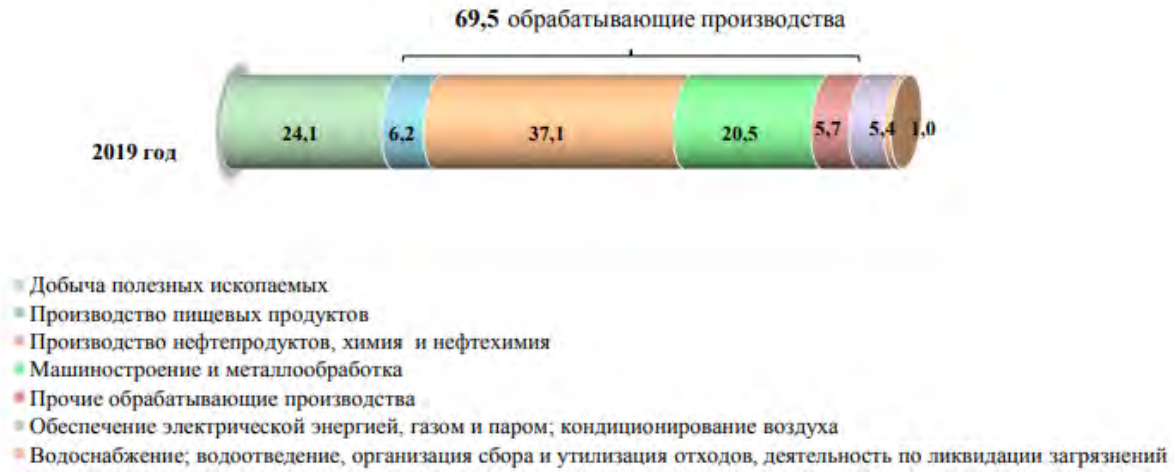
[3] http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2217807.pdf

Снизились объемы производства грузовых автотранспортных средств (94,3% к уровню 2018 года), каучуков синтетических в первичных формах (93,6%), углерода технического (83,8%), легковых автомобилей (40,4%).

Индекс производства в обрабатывающей промышленности, в % к январю-декабрю 2018 года

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,1%, обрабатывающих производств – 69,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,0%.

Структура промышленности Республики Татарстан, %



По объему промышленного производства Татарстан по итогам 2019 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в 2019 году составил 250,9 млрд рублей, или 103,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года

По итогам года намолочено 4 167,9 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), валовой сбор сахарной свеклы составил 2 804,4 тыс. тонн, собрано 1 214,1 тыс. тонн картофеля, 343,9 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

В хозяйствах всех категорий произведено 516,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,9% к уровню 2018 года), 1 893,1 тыс. тонн молока (102,4%), 1 491,8 млн штук яиц (107,5%).

По итогам 2019 года среди субъектов Российской Федерации Республика Татарстан занимает 4 место по объему продукции сельского хозяйства, 1 место по производству молока, 8 место – по валовому сбору зерна (в весе после доработки) и производству скота и птицы на убой. Среди регионов ПФО по данным показателям республика занимает 1 место.

Объем строительных работ составил 363,1 млрд рублей, или 98,6% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года (в РФ – 100,6%).

Введено 2 675,51 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 111,02% к уровню 2018 года (в РФ – 79,42%).

Предприятиями республики сдано в эксплуатацию 30 060 квартир общей (полезной) площадью 1 569,8 тыс. кв. метров (120,6% к уровню 2018 года). Населением республики построено 8 442 индивидуальных жилых домов общей площадью 1 105,7 тыс. кв. метров (99,7%).

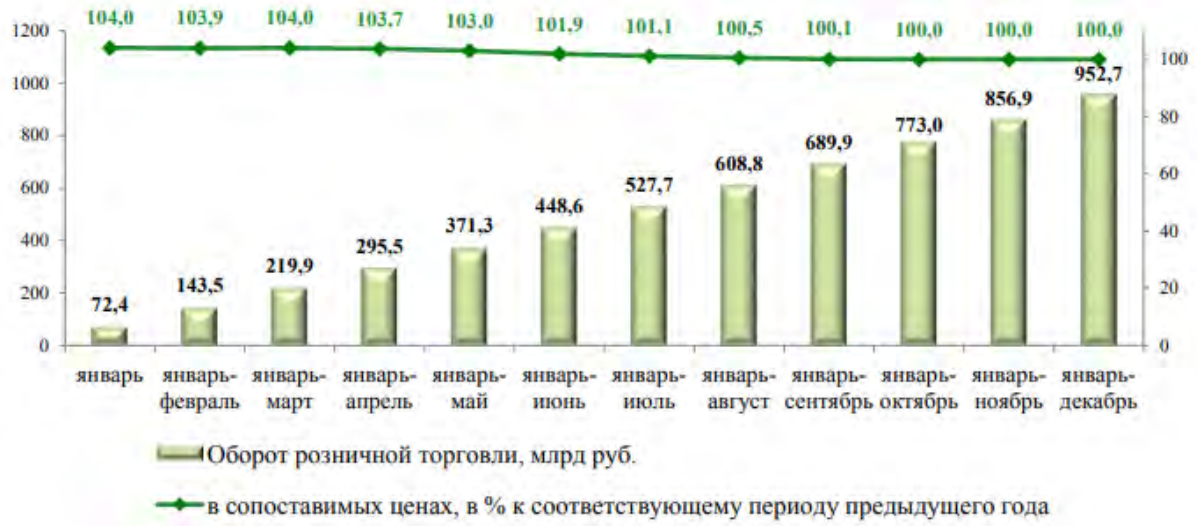
По объему строительных работ в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-ноября 2019 года республика занимает 4 место, среди регионов ПФО – 1 место. По вводу жилья по итогам 2019 года Республика Татарстан на 5 месте, среди регионов ПФО – на 1 месте.

Оборот розничной торговли по итогам 2019 года составил 952,7 млрд рублей, или 100,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года (в РФ – 101,6%).

Наибольший удельный вес в обороте розничной торговли занимали непродовольственные товары – 55,2%. Доля пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составила в 2019 году – 44,8%.

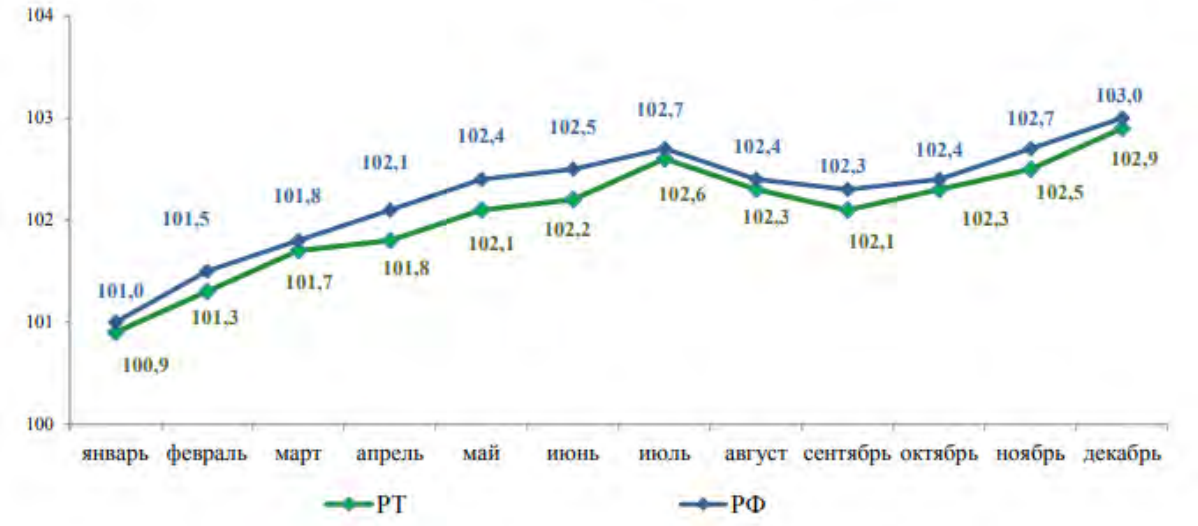
Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-ноября 2019 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Динамика оборота розничной торговли



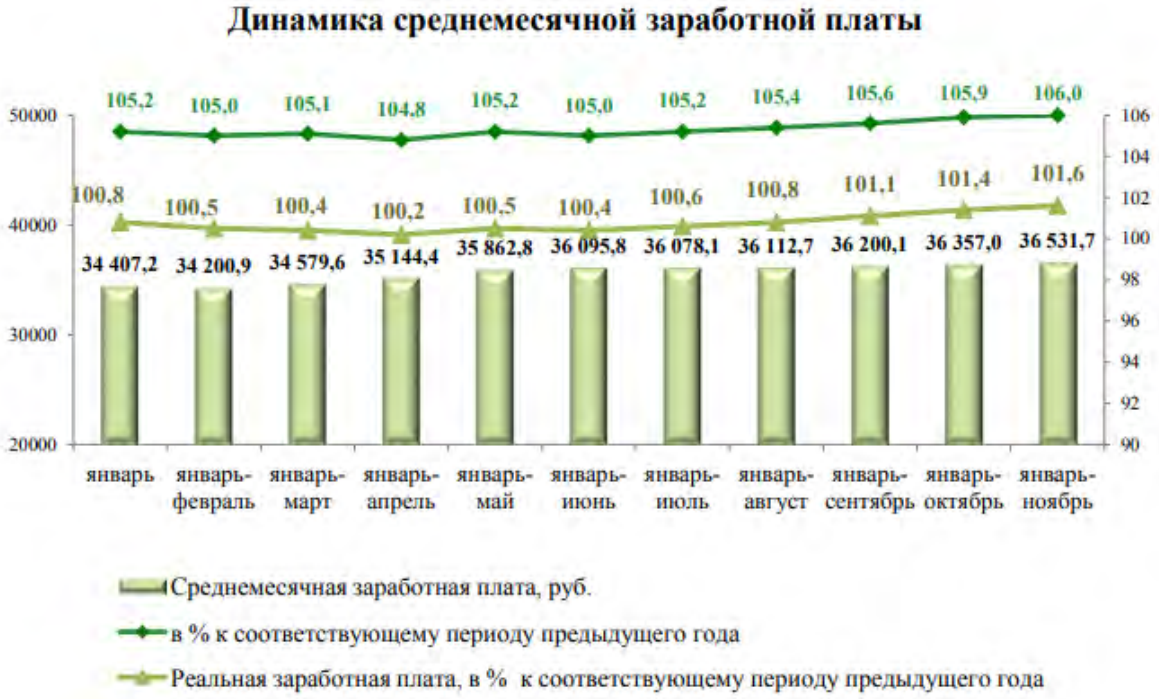
Индекс потребительских цен в декабре 2019 года по отношению к декабрю 2018 года составил 102,9% (в РФ – 103,0%), в том числе на продовольственные товары – 102,5% (в РФ – 102,6%), непродовольственные товары – 102,5% (в РФ – 103,0%), услуги – 103,8% (в РФ – 103,8%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 6 месте (1 место – Пермский край (103,1%); 14 место – Республика Мордовия, 102,0%).

Динамика индекса потребительских цен, в % к декабрю 2018 г.



На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2019 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,9 тыс. безработных граждан, или 0,54% рабочей силы (на конец декабря 2018г. – 0,50%).

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-ноября 2019 года в республике составила 36 531,7 рублей и увеличилась на 6,0% по сравнению с январем-ноябрем 2018 года (в РФ – на 7,2%), реальная заработная плата – на 1,6% (в РФ – на 2,5%).



3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый 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, производственно-складские помещения и сходные типы недвижимости.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Казани[4]

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

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

Склады

Рассчитываем по параметрам: Казань. Складские помещения и комплексы. Склады. Продажа. Цена за м^2

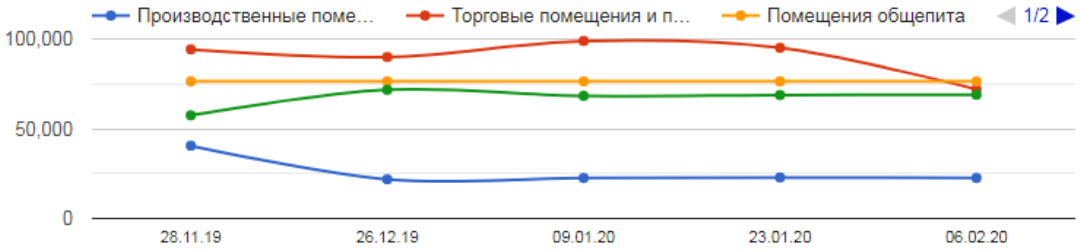
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.02.2020)
Складские помещения и комплексы (м^2)	35 039 руб.	+ 142 руб. За м^2	1 700 000 ... 280 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Складские помещения и комплексы, за м^2, руб.	Изменение
06 февраля 2020	35039.1	-8.28%
23 января 2020	37939.9	+7.74%
09 января 2020	35004.3	+7.83%
26 декабря 2019	32263.8	-8.16%
28 ноября 2019	34897.1	

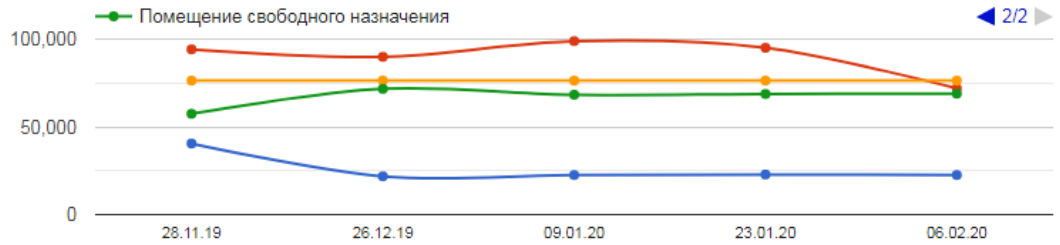
Прочая коммерческая недвижимость

Рассчитываем по параметрам: Казань. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м^2



[4] https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Рассчитываем по параметрам: Казань. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м^2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.02.2020)
Производственные помещения (м^2)	22 568 руб.	- 17 953 руб. За м^2	200 000 ... 175 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м^2)	71 952 руб.	- 22 231 руб. За м^2	450 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м^2)	76 362 руб.	- 17 руб. За м^2	4 990 000 ... 49 760 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м^2)	68 942 руб.	+ 11 482 руб. За м^2	1 550 000 ... 125 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

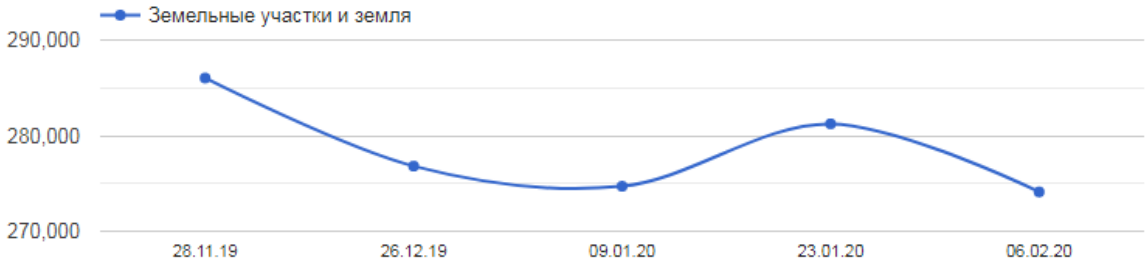
Даты	Производственные помещения, за м^2, руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м^2, руб.	Изменение	Помещения общепита, за м^2, руб.	Изменение
06 февраля 2020	22567.9	-1.2%	71951.5	-32.13%	76362.1	-0.02%
23 января 2020	22838.6	+1.33%	95069.6	-4%	76379	+0%
09 января 2020	22535.6	+3.13%	98872.6	+9.05%	76379	+0%
26 декабря 2019	21831.2	-85.61%	89923.1	-4.74%	76379	+0%
28 ноября 2019	40520.8		94182.9		76379	

Динамика средних цен

венные	Изменение	Торговые помещения и площади, за м^2, руб.	Изменение	Помещения общепита, за м^2, руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м^2, руб.	Изменение
	-1.2%	71951.5	-32.13%	76362.1	-0.02%	68941.9	+0.31%
	+1.33%	95069.6	-4%	76379	+0%	68729.6	+0.61%
	+3.13%	98872.6	+9.05%	76379	+0%	68310.5	-4.89%
	-85.61%	89923.1	-4.74%	76379	+0%	71652.2	+19.81%
		94182.9		76379		57459.6	

Земельные участки

Рассчитываем по параметрам: Казань. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.02.2020)
Земельные участки и земля (сотку)	274 110 руб.	- 11 915 руб. За сотку	250 000 ... 25 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
06 февраля 2020	274110.2	-2.6%
23 января 2020	281233	+2.32%
09 января 2020	274703.9	-0.77%
26 декабря 2019	276812.8	-3.33%
28 ноября 2019	286025.2	

3.2. 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, составлен Некоммерческим партнёрством «Союз Оценщиков Республики Татарстан», по состоянию на 01.03.2019 год.

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	**30 – 70** (мин. 16, макс. 100)*	**35 – 70** (мин. 20, макс. 150)*	**7 – 15** (макс.59)*
Вахитовский	**40 – 100** (макс. 180)*	**43 – 100** (мин.27, макс. 200)*	**9 – 19** (макс. 45)*
Кировский	**30 – 70** (мин. 25, макс. 100)*	**30 – 75** (мин. 10, макс.100)*	**10 – 19** (мин.6, макс. 35)*
Московский	**35 – 70** (мин.14, макс. 100)*	**29 – 100** (мин.19, макс. 170)*	**9 – 18** (мин.4, макс.50)*
Ново-Савиновский	**40 – 130** (макс. 180)*	**40 – 100** (мин.25, макс.200)*	**15 – 21** (макс.50)*
Приволжский	**45 – 70** (мин.23, макс. 128)*	**45 – 90** (мин.25, макс.180)*	**10 – 17** (мин.6, макс. 30)*
Советский	**35 – 83** (мин.18, макс. 120)*	**40 – 100** (мин.21, макс. 180)*	**15 – 22** (мин.8, макс. 50)*

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани

рублей за 1 кв. метр в месяц

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	**350 – 500** (макс. 670)*	**325 – 800** (макс. 1300)*	**100 – 280** (мин. 80, макс. 400)*
Вахитовский	**500 – 1 500** (мин. 380, макс. 2500)*	**650 – 1800** (мин. 450, макс. 5000)*	**150 – 450**
Кировский	**400 – 600** (мин. 300, макс. 700)*	**450 – 900** (макс. 1 500)*	**100 – 200** (макс. 300)*
Московский	**400 – 800** (мин. 240, макс. 1 200)*	**500 – 1 000** (мин. 250, макс. 1 500)*	**150 – 350** (мин. 120)*
Ново-Савиновский	**500 – 1000** (мин. 380, макс. 1 500)*	**650 – 1 600** (мин. 360, макс. 2 000)*	**150 – 400** (мин. 100)*
Приволжский	**450 – 800** (мин. 300, макс. 1000)*	**400 – 1000** (макс. 2000)*	**150 – 350** (мин. 100)*
Советский	**450 – 850** (макс. 1200)*	**500 – 1 300** (макс. 1 700)*	**100 – 450**

Мониторинг цен на земельные участки категории коммерческого использования в г. Казани

тыс.рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	**7 – 12**	**3 - 10**	**1,4 – 3,5**	**1,1 – 5,3**
Вахитовский	**9,8 – 14,1** (макс. 22,5)*	**10 – 36**	**3 – 6**	**2,9 – 15** (макс. 19)*
Кировский	**6 – 12,4**	**5 – 8** (мин. 3,2)*	**1,5 – 3,5**	**1,1 – 10** (макс. 18)*
Московский	**8 – 10** (мин.6, макс.17)*	**5 – 18**	**3 – 5,6**	**1,9 – 5** (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	**9,3 – 11,7**	**6 – 20**	**3 – 6**	**4,1 – 5,6**
Приволжский	**9,8 – 14**	**4 – 16**	**2 – 4**	**1,1 – 8** (макс. 10)*
Советский	**8 – 12**	**4 – 16**	**1,8 – 4**	**1,2 – 5,2** (макс. 10)*

Мониторинг арендных ставок на земельные участки в г. Казани

рублей за 1 кв. метр в год

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Казань			
Авиастроительный (административно-торговое назначение)	400	1 400	650
Авиастроительный (бытовое обслуживание)	500	1 000	500
Авиастроительный (под стоянки)	845	1 000	900
Авиастроительный (ИЖС, малоэтажная жилая застройка)	300	2 800	850
Авиастроительный (складское)	500	500	500
Вахитовский (административно-торговое назначение)	1 500	2 000	1 700
Вахитовский (ИЖС)	2 400	3 000 (макс. 7 000)*	2 400
Вахитовский (под стоянки)	1 000 (мин. 600)*	1 400	1 200
Кировский (административно-торговое назначение)	1 200	1 800	1 400
Кировский (ИЖС)	400	7 800	800
Кировский (под стоянки)	900 (мин. 600)*	1 000	950
Кировский (производственное-складское)	180	600	500

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Московский (производственное-складское)	170	800	600
Московский (под стоянки)	900	1 500	1 200
Ново-Савиновский (административно-торговое назначение)	900	2 000	1 400
Ново-Савиновский (под стоянки)	600	1 500	1 200
Ново-Савиновский (ИЖС)	230	3 100	250
Советский (бытовое обслуживание)	500	700	500
Советский (под стоянки)	600	1 500 (макс. 5 000)*	750
Советский (ИЖС)	180	1 500 (макс. 8 400)	650
Приволжский (ИЖС)	420	1 500 (макс. 7 000)*	700
Приволжский (под стоянки)	600	1 800	800
Приволжский (складское)	500	850	600

**Информация по единичным сделкам*

***Информация по единичной сделке*

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;
- физическое состояние.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании анкетирования профессиональных оценщиков на предмет скидки по различным объектам недвижимости.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости –2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%

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.

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[5].

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

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

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Физическое состояние

На стоимость объекта недвижимости непосредственно влияет его физическое состояние. Физический износ объектов недвижимости определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основываются на суждении оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида (фотографии

[5] *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.*

имущества) и устного описания представителя продавца данного имущества.

Таблица 6. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

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

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left(\frac{(1 - I^{o})}{(1 - I^{c})} \right)$$ где,

I - Корректировка на физический износ;

I^{o} – Физический износ объекта оценки;

I^{c} - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

3.4. Основные факты и выводы относительно рынка недвижимости

В 2019 году недвижимость в Татарстане подорожала почти на 9%[6]

В 2019 году в России стоимость жилья в новостройках увеличилась в среднем на 30%. Об этом сообщает Inkazan со ссылкой на исследование портала Avito. В Республике Татарстан по итогам прошлого года недвижимость в новых домах стала дороже на 8,6%. Республика оказалась в тройке лидеров по медианной стоимости квадратного метра, в Татарстане она составила 74 277 рублей. Лидером по стоимости квадратного метра жилой недвижимости выступает Московская область, где она достигла 94 033 рублей за квадратный метр. Следом идет Ленинградская область, где цена квадратного метра жилья находится на уровне 80 988 рублей.

Также отметку в 70 тысяч рублей за «квадрат» среди российских регионов перешагнула Республика Крым. В среднем квадратный метр жилой недвижимости в этом регионе оценивается в 73 065 рублей.

Топ-3 лидеров по росту стоимости квартир в новостройках несколько отличается. Больше всего жилье подорожало в Московской области – на 16,4%, далее следует Иркутская область, где жилая недвижимость прибавила в цене 16,1%. Тройку лидеров замыкает Ленинградская область, где квартиры в новых домах прибавили в цене около 15,8%. Наименьший прирост стоимости жилья отмечается в Камчатском крае – всего

[6] https://www.tatre.ru/news_id5934

1,2%. Медианная цена квадратного метра жилой недвижимости в новостройке составляет 69 005 рублей.

3.5. 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 понижает 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 объектов недвижимости.***

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 устаревании. 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 пришел к выводу о необходимости использования затратного подхода для оценки зданий.***

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 объекты недвижимости, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки нежилых помещений и земельных участков..

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.[7].

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 объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

[7] *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».*

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 земельные участки 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 справедивой (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 оцениваемый 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 оцениваемый 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 оцениваемый 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 простоя 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 справедивой (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.

4.14. 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).

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

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

4.16. Расчет стоимости земельных участков

4.17. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.
- категория земель: земли населенных пунктов/ земли с/х назначения (для земельного участка, общей площадью 35 801 кв.м.).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 7. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 1147 кв.м. и 660 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. С. Садыковой	854	12 500 000	Собственность	14 637,0	Земли населенных пунктов	Локация и транспортная доступность: Вахитовский район Казани, южная часть Старо-Татарской слободы, пересечение улиц: Сары Садыковой, Салиха Сайдашева,Габдуллы Тукая, набережная озера Кабан.Окружение: жилые дома, объекты туризма (Старо-Татарская слобода), торговый центр «Бахадир», крупные производственные предприятия (Казанский медико инструментальный завод, завод Радиоприбор), колледж малого бизнеса и предпринимательства.Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Зона градостроительных регламентов: Д2И.Возможные варианты использования: офисное здание с объектами сервиса и торговли на первом этаже, апарт-отель.Кадастровый номер: 16:50:011721:263.	https://supermarket-m2.ru/object/197-zemlya-kazan-ul-ssadykovoy-85400-m2
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	315	4 900 000	Собственность	15 555,6	Земли населенных пунктов	Земельный участок расположен в центре Казани, в районе улицы Калинина в зоне частной жилой застройки. Зона Ж2 подходит для строительства частного жилого дома. Все коммуникации в наличии.Кадастровый номер: 16:50:011129:41.Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.	https://supermarket-m2.ru/object/199-zemlya-kazan-ul-kalinina-31500-m2
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	2 237	39 000 000	Собственность	17 434,1	Земли населенных пунктов	Локация и транспортная доступность: берег реки Казанка, в центре города в Вахитовском районе, первая линия улицы Подлужная.Окружение: Новая обустроенная набережная, частная жилая застройка. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон"Трафик: Умеренный и пешеходный автомобильный трафик.Зона градостроительных регламентов: Р3 (по новому генплану Д2).Возможные варианты использования: строительство административного здания, объекта торговли и услуг, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса.Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374	https://supermarket-m2.ru/object/205-zemelnye-uchastki-kommercheskogo-naznacheniya-kazan-ul-podluzhnaya-223700-m2

Таблица 8. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 1351 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26	2 350	9 400 000	Собственность	4 000,00	Земли населенных пунктов	Крутовская 26, 1-линия к Тихорецкой, продается база, земельный участок 23,55 соток, коммуникации рядом, огорожена бетонным забором, собственность зарегистрирована. Все документы, есть ГПЗУ. Кадастровый номер: 16:50:080120:92	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_791823817
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина	4 400	20 000 000	Собственность	4 545,5	Земли населенных пунктов	Земельный участок площадью 44 сотки на первой линии по ул. Кулагина промышленного назначения (категория 2). Участок огражден со всех сторон бетонным забором, въезд на территорию оборудован автоматическими раздвижными воротами, рельеф ровный без оврагов и возвышений. Размеры участка 50м.х 50м. На территории расположено отапливаемое производственное здание общей площадью 300 кв.м. по первому этажу (производственный цех) + антресольный этаж 150 кв. м. (офисы). Здание подключено к электроподстанции на 50 кВт (можно увеличить до 100). Построено в 2014г. Установлено видеонаблюдение внутри и снаружи здания. Очень качественный ремонт. По первому этажу разведено 380/220 В. Вода (скважина) и выгребная яма на участке. Имеется забетонированная площадка для парковки автотранспорта.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1712156291
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская/Тихорецкая	1 700	7 700 000	Собственность	4 529,41	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок под строительство объектов недвижимости нежилого назначения, общая площадь 1700 кв.м (17 соток), все коммуникации рядом, отличная транспортная доступность, заезд с улицы Крутовская, перекресток с улицой Тихорецкая, рядом Магистральная, Складская, Фрезерная, Техническая. Возможно увеличение площади. Оптимально под склад, производство, автосервис	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1848918120

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 268 кв.м. и 2196,86 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина	4 400	20 000 000	Собственность	4 545,5	Земли населенных пунктов	Земельный участок площадью 44 сотки на первой линии по ул. Кулагина промышленного назначения (категория 2). Участок огражден со всех сторон бетонным забором, въезд на территорию оборудован автоматическими раздвижными воротами, рельеф ровный без оврагов и возвышений. Размеры участка 50м.х 50м. На территории расположено отапливаемое производственное здание общей площадью 300 кв.м. по первому этажу (производственный цех) + антресольный этаж 150 кв. м. (офисы). Здание подключено к электроподстанции на 50 кВт (можно увеличить до 100). Построено в 2014г. Установлено видеонаблюдение внутри и снаружи здания. Очень качественный ремонт. По первому этажу разведено 380/220 В. Вода (скважина) и выгребная яма на участке. Имеется забетонированная площадка для парковки автотранспорта.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1712156291
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26	2 350	9 400 000	Собственность	4 000,00	Земли населенных пунктов	Крутовская 26, 1-линия к Тихорецкой, продается база, земельный участок 23,55 соток, коммуникации рядом, огорожена бетонным забором, собственность зарегистрирована. Все документы, есть ГПЗУ. Кадастровый номер: 16:50:080120:92	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_791823817
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Южно-Промышленная	2 500	5 500 000	Собственность	2 200,00	Земли населенных пунктов	Земельный участок промназначения в приволжском районе города Казань. 25 соток.по 220т.р за сотку.Земельный участок промышленного назначения для строительства: зданий и сооружений, производственных баз. Прямоугольной формы, первая линия, въезд на участок с асфальтированной дороги общего пользования. ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ лицо. Тех условие, и различные разрешения на строительство на руках.По периметру забор.Возможен частичный расчет автомобилем с-класс не старше 2 лет.Также для снижения земельного налога в 5 раз, произвели переоценку кадастровой стоимости и зафиксировали судебным решением Верховного суда.Предложение в данном виде актуально только 2 недели, после чего начинаем строительство. Звоните!!!.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_899446665

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 23650 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Южно-Промышленная	2 500	5 500 000	Собственность	2 200,00	Земли населенных пунктов	Земельный участок промназначения в приволжском районе города Казань. 25 соток.по 220т.р за сотку.Земельный участок промышленного назначения для строительства: зданий и сооружений, производственных баз. Прямоугольной формы, первая линия, въезд на участок с асфальтированной дороги общего пользования. ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ лицо. Тех условие, и различные разрешения на строительство на руках.По периметру забор.Возможен частичный расчет автомобилем с-класс не старше 2 лет.Также для снижения земельного налога в 5 раз, произвели переоценку кадастровой стоимости и зафиксировали судебным решением Верховного суда.Предложение в данном виде актуально только 2 недели, после чего начинаем строительство. Звоните!!!.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_899446665
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая/Крутовская	4 000	11 500 000	Собственность	2 875,00	Земли населенных пунктов	Внимание! Поступил в продажу уникальный земельный участок в 40 соток, прямоугольной формы на 1-ой линии, пересечения улиц Тихорецкая и Крутовская!Отличная инфраструктура: - стабильный пешеходный и автомобильный трафик,- подъездные пути асфальт чистят круглый год,- вблизи призывной пункт «Патриот», СНТ №3 НПО СК им.Кирова, Крутовка и производства. Категория земли использования пром.назначения.Идеальный вариант для: производства любого вида деятельности, офисное здание, БЦ, автосервис, автоцентр/стоянка, гостиница, торгово-развлекательный центр,магазины оптовой и розничной торговли, медицинский центр.Документы на руках, чистая продажа!Звоните сейчас, станьте обладателем перспективного предложения!Показы по согласованию!Соседние складская, кулагина, техническая, тульская, магистральная, отарская, авангардная, модельная, тукая, фермское, оренбургский тракт, мамадышский, кул гали, центральная, борисковская, проспект победы.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1423882418
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская/Тихорецкая	1 700	7 700 000	Собственность	4 529,41	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок под строительство объектов недвижимости нежилого назначения, общая площадь 1700 кв.м (17 соток), все коммуникации рядом, отличная транспортная доступность, заезд с улицы Крутовская, перекресток с улицой Тихорецкая, рядом Магистральная, Складская, Фрезерная, Техническая. Возможно увеличение площади. Оптимально под склад, производство, автосервис	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1848918120

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 35801 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский район, с. Шуран	3 000	750 000	Собственность	250,0	Земли с/х назначения	Продаю участок в с. Шуран в комплексе «Камский берег- 2", участок 30 соток. Комплекс расположен в живописном, экологически чистом месте (лес, Кама в 10 минутах). село Шуран славится рыбацкими местами, где рыбалка круглый год. Заезд в сам комплекс с трассы. Участок ровный.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._snt_dnp_824422442
2	РТ, Лаишевский район, с. Шуран	2 000	600 000	Собственность	300,0	Земли с/х назначения	Продается земельный участок в с. Шуран в комплексе «Камский берег- 2", участок 20 соток. Комплекс расположен в живописном, экологически чистом месте (лес, Кама в 10 минутах). село Шуран славится рыбацкими местами, где рыбалка круглый год. Заезд в сам комплекс с трассы.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_819811489
3	РТ, Лаишевский район, д. Тетеево	1 000	280 000	Собственность	280,0	Земли с/х назначения	Дачный участок рядом с с. Тетеево. Асфальт до садоводчества, внутри садоводчества покрытие щебнем до участка. Охрана круглый год. Возможность подключения воды, электричества и газа. На участке металлический гараж 6*3 м, плодоносящие кусты и деревья. Забор. До озера Моховое 1 км.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1767504562

4.18. 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;
- площадь;
- назначение;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на вид передаваемых прав применялась к земельным участкам с общей площадью 2198,6 кв.м. с разрешенным использованием -коммерческая недвижимость (индустриальная застройка) и к земельному участку с общей площадью 35801 кв.м. с разрешенным использованием- рекреационная деятельность, так как они находятся на долгосрочном праве аренды. Поскольку данные Объекты оценки находятся на праве аренды, 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 Новгород. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2».

Таблица 12. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	**долгосрочная аренда**	**краткосрочная аренда**
объект оценки	**собственность**	**1,00**	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	**1,00**	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	**1,00**

Таблица 13. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	**долгосрочная аренда**	**краткосрочная аренда**
объект оценки	**собственность**	**1,00**	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	**1,00**	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	**1,00**

Корректировка по данному фактору (земельные участки под индустриальную застройку) для объектов аналогов составит **0,84**.

Корректировка по данному фактору (земельные участки под объекты рекреации) для объектов аналогов составит **0,86**.

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.

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенные экспертами Приволжским центром методического и информационного обеспечения г. Нижний Новгород. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2».

Таблица 14. Скидка на торг (продажа земельных участков)

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%

Таким образом, поправка на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет **7,3%**, для земельного участка под объекты рекреации составляет **9,1%**, для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет **6,3%**,

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна **0%**.

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка[8].

Таблица 15. 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.

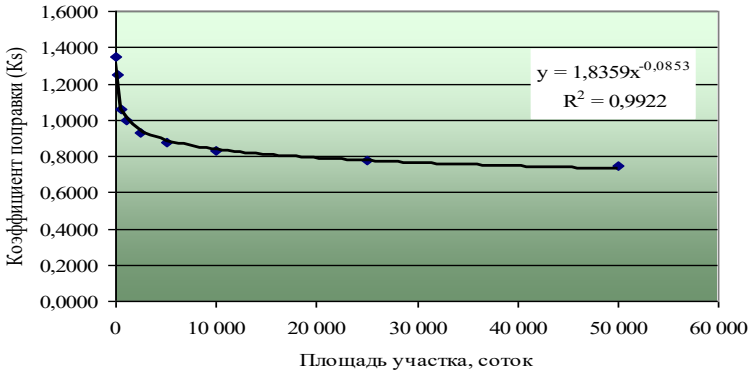


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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:

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

Где: $K_П$ – 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.

[8] *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*

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1147 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	1 147,0	854,0	315,0	2 237,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,007	1,032	1,124	0,951
Корректировка на площадь, %	-	**-2,4%**	**-10,4%**	**5,9%**

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 660 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	660,0	854,0	315,0	2 237,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,055	1,032	1,124	0,951
Корректировка на площадь, %	-	**2,2%**	**20,0%**	**17,0%**

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1351 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	1 351,0	2 350,0	4 400,0	1 700,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,993	0,947	0,898	0,973
Корректировка на площадь, %	-	**4,9%**	**10,6%**	**2,1%**

Таблица 19. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 268 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	268,0	4 400,0	2 350,0	2 500,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,140	0,898	0,947	0,942
Корректировка на площадь, %	-	**26,9%**	**20,4%**	**21,0%**

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2196,86 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	2 196,86	4 400,0	2 350,0	2 500,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,952	0,898	0,947	0,942
Корректировка на площадь, %	-	**6,0%**	**0,5%**	**1,1%**

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 23650 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	23 650,0	2 500,0	4 000,0	1 700,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,778	0,942	0,905	0,973
Корректировка на площадь, %	-	**-17,4%**	**-14,0%**	**-20,0%**

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 35801 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	35 801,0	3 000,0	2 000,0	1 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,751	0,927	0,960	1,018
Корректировка на площадь, %	-	**-19,0%**	**-21,8%**	**-26,2%**

Корректировка на назначение

Данная поправка применялась к земельному участку, общей площадью 35801 кв.м.

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенные экспертами Приволжским центром методического и информационного обеспечения г. Нижний Новгород. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2».

Таблица 23. Назначение земельных участков

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпро-изводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустри-альную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	**1,00**	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	**1,00**	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	**1,00**	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	**1,00**	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	**1,00**

Поправка для данных объектов аналогов составляет **1,60**.

Остальные объекты аналоги имеют одинаковое назначение с оцениваемыми земельными участками, корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1147 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 147,0	854,0	315,0	2 237,0
Стоимость предложения, руб.		12 500 000	4 900 000	39 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		14 637,00	15 555,56	17 434,06
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		14 637,00	15 555,56	17 434,06
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
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		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Коэффициент учитывающий размер участка	1,007	1,032	1,124	0,951
Корректировка на площадь	-	**-2,4%**	**-10,4%**	**5,9%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 385,71	13 059,70	17 299,52
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		13 385,71	13 059,70	17 299,52
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. С. Садыковой	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 385,71	13 059,70	17 299,52
Средневзвешенное значение, руб./м^2		14 581,6		
Площадь земельного участка, м^2		1 147		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		16 725 095		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**16 725 000**		

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 660 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	660,0	854,0	315,0	2 237,0
Стоимость предложения, руб.		12 500 000	4 900 000	39 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		14 637,00	15 555,56	17 434,06
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		14 637,00	15 555,56	17 434,06
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 714,87	14 575,56	16 335,71
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		13 714,87	14 575,56	16 335,71
Коэффициент учитывающий размер участка	1,055	1,032	1,124	0,951
Корректировка на площадь	-	**2,2%**	**20,0%**	**17,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		14 016,60	17 490,67	19 112,78
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		14 016,60	17 490,67	19 112,78
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. С. Садыковой	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		14 016,60	17 490,67	19 112,78
Средневзвешенное значение, руб./м^2		16 873,4		
Площадь земельного участка, м^2		660		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		11 136 444		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**11 136 000**		

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1351 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 351,0	2 350,0	4 400,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		9 400 000	20 000 000	7 700 000
Стоимость предложения, руб./м^2		4 000,00	4 545,45	4 529,41
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		4 000,00	4 545,45	4 529,41
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 708,00	4 213,63	4 198,76
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 708,00	4 213,63	4 198,76
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 708,00	4 213,63	4 198,76
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 708,00	4 213,63	4 198,76
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		3 708,00	4 213,63	4 198,76
Коэффициент учитывающий размер участка	0,993	0,947	0,898	0,973
Корректировка на площадь	-	**4,9%**	**10,6%**	**2,1%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 889,69	4 660,27	4 286,93
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		3 889,69	4 660,27	4 286,93
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская/Тихорецкая
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 889,69	4 660,27	4 286,93
Средневзвешенное значение, руб./м^2		4 279,0		
Площадь земельного участка, м^2		1 351		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		5 780 929		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**5 781 000**		

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 268 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	268,0	4 400,0	2 350,0	2 500,0
Стоимость предложения, руб.		20 000 000	9 400 000	5 500 000
Стоимость предложения, руб./м^2		4 545,45	4 000,00	2 200,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		4 545,45	4 000,00	2 200,00
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		4 213,63	3 708,00	2 039,40
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		4 213,63	3 708,00	2 039,40
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		4 213,63	3 708,00	2 039,40
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		4 213,63	3 708,00	2 039,40
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		4 213,63	3 708,00	2 039,40
Коэффициент учитывающий размер участка	1,140	0,898	0,947	0,942
Корректировка на площадь	-	**26,9%**	**20,4%**	**21,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		5 347,10	4 464,43	2 467,67
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		5 347,10	4 464,43	2 467,67
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Южно-Промышленная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		5 347,10	4 464,43	2 467,67
Средневзвешенное значение, руб./м^2		4 093,1		
Площадь земельного участка, м^2		268		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		1 096 951		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**1 097 000**		

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2196,86 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	2 196,86	4 400,0	2 350,0	2 500,0
Стоимость предложения, руб.		20 000 000	9 400 000	5 500 000
Стоимость предложения, руб./м^2		4 545,45	4 000,00	2 200,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 818,18	3 360,00	1 848,00
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 539,45	3 114,72	1 713,10
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 539,45	3 114,72	1 713,10
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 539,45	3 114,72	1 713,10
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 539,45	3 114,72	1 713,10
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		3 539,45	3 114,72	1 713,10
Коэффициент учитывающий размер участка	0,952	0,898	0,947	0,942
Корректировка на площадь	-	**6,0%**	**0,5%**	**1,1%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 751,82	3 130,29	1 731,94
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		3 751,82	3 130,29	1 731,94
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Южно-Промышленная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		3 751,82	3 130,29	1 731,94
Средневзвешенное значение, руб./м^2		2 871,4		
Площадь земельного участка, м^2		2 197		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		6 308 466		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**6 308 000**		

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 23650 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	23 650,0	2 500,0	4 000,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		5 500 000	11 500 000	7 700 000
Стоимость предложения, руб./м^2		2 200,00	2 875,00	4 529,41
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 200,00	2 875,00	4 529,41
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 039,40	2 665,13	4 198,76
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 039,40	2 665,13	4 198,76
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 039,40	2 665,13	4 198,76
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 039,40	2 665,13	4 198,76
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		2 039,40	2 665,13	4 198,76
Коэффициент учитывающий размер участка	0,778	0,942	0,905	0,973
Корректировка на площадь	-	**-17,4%**	**-14,0%**	**-20,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 684,54	2 292,01	3 359,01
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		1 684,54	2 292,01	3 359,01
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Южно-Промышленная	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая/Крутовская	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская/Тихорецкая
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 684,54	2 292,01	3 359,01
Средневзвешенное значение, руб./м^2		2 445,2		
Площадь земельного участка, м^2		23 650		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		57 828 980		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**57 829 000**		

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 35 801 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	35 801,0	3 000,0	2 000,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		750 000	600 000	280 000
Стоимость предложения, руб./м^2		250,00	300,00	280,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м^2		215,00	258,00	240,80
Поправка на уторгование, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		195,44	234,52	218,89
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		195,44	234,52	218,89
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		195,44	234,52	218,89
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		195,44	234,52	218,89
Назначение	Рекреационная деятельность	С/х производство	С/х производство	С/х производство
Корректировка		1,60	1,60	1,60
Скорректированная стоимость, руб./м^2		312,70	375,23	350,22
Коэффициент учитывающий размер участка	0,751	0,927	0,960	1,018
Корректировка на площадь	-	**-19,0%**	**-21,8%**	**-26,2%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		253,29	293,43	258,46
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	РТ, Лаишевский район, с. Шуран	РТ, Лаишевский район, с. Шуран	РТ, Лаишевский район, д. Тетеево
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		253,29	293,43	258,46
Средневзвешенное значение, руб./м^2		268,4		
Площадь земельного участка, м^2		35 801		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		9 608 988		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округлённо, руб.		**9 609 000**		

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

Таблица 31. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м^2	Цена без учета НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб.	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 10Б	703,2	13 750 000	16 500 000	Помещение свободного назначения	Гаражно-складской комплекс площадью 703,2 квадатных метра на улице Кулагина (Приволжский район Казани). Стостоит из множества небольших помещений. Удобные подъезды с внутреней стороны. Высота потолков - 5 метров. Отличный вариант для автосервиса.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/170395160/	19 553
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Каучуковая, 5	4000	75 000 000	УСН	Помещение свободного назначения	Продаётся производственно-складская база.Три больших складских помещения, с пандусом, одно из помещений в двух уровнях(отапливаемое) с грузовым лифтом. Два холодных складских помещения.Земельный участок 2 ГА.Назначение:-- склады;-- производство.Местоположение:Каучуковая,5 " Сельский хлеб".Основные характеристики:---площадь 4000 кв.м.--наливные бетонные полы--стены: блоки и сэндвич-панели--высота потолков от 4 до 8 м.--пандус.Особенности:--отопление центральное--круглосуточная охрана.Преимущества:--охраняемая территория--большая площадка на территории, позволяет маневрировать большегрузным автомобилям с учётом разгрузки.--парковка для персонала, для легковых автомобилей.--удобные заасфальтированные подъездные пути--офисные помещения на территории базы.Подпись.Сергей Л. Брокер по коммерческой недвижимости.Агентство регионального развития.Вся коммерческая недвижимость Казани.От собственника. Без комиссии.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226040943/	18 750
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26	2600	56 000 000	УСН	Помещение свободного назначения	Продается производственно-складская база по адресу: г. Казань, ул. Крутовская, 26. Въезд на базу со стороны ул. Тихорецкой. Земельный участок площадью 16780 кв. м. (1,67 га). Территория базы огорожена забором по всему периметру. Все подъездные пути асфальтированы, на территории асфальтированные и грунтовые земельные площадки. База подключена к необходимым коммуникациям (вода, канализация, электричество, при необходимости можно подключить газ); в настоящее время база законсервирована, коммуникации отключены.Запас электр. мощности около 200 кВт, можно увеличить. Здания в собственности, земля в аренде у КЗиО г.Казани. На участке расположены:1. Двухэтажное офисное здание с холодным пристроем, общей площадью 2617,4 кв.м.2. Открытая эстакада площадью 4645,3 кв.м.3. На участке есть железнодорожный тупик и ж/д пути протяженностью 255 м, что позволяет принимать и отправлять различные грузы автомобильным и железнодорожным транспортом. 4. Два козловых крана:4.1. Кран козловой электрический КК 20-32, грузоподъемностью 20 тонн;4.2. Кран козловой электрический КК-К-12,5-А3-У1, грузоподъемностью 12,5 тон.Возможное использование: база любого назначения, склады, оптово-розничный магазин, ремонтный участок, парк и т. п.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200245390/	21 538

4.20. 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);
- размер площади;
- функциональное назначение;
- местоположение.

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 объекты, выставленные на свободную продажу.

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости –2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Таблица 32. Скидка на торг

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%

Корректировка на уторговывание применялась в размере **-16,5%.**

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 общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[9].

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

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

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги расположены в Приволжском районе города Казани.

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

[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.*

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений:

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	2 727,80	703,20	4 000,00	2 600,00
Стоимость объекта, руб.		13 750 000	75 000 000	56 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Корректировка на уторгование, %		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 10Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Каучуковая, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Расчетный коэффициент	1144,987437	1266,992279	1110,535532	1149,305995
Корректировка на различие в общей площади		-10%	3%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		14 694	16 126	17 984
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		14 694	16 126	17 984
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		16 268		
Площадь Объекта оценки, м^2		2 727,80		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		**44 376 000**		
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	1 203,20	703,20	4 000,00	2 600,00
Стоимость объекта, руб.		13 750 000	75 000 000	56 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Корректировка на уторгование, %		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 10Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Каучуковая, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Расчетный коэффициент	1218,653404	1266,992279	1110,535532	1149,305995
Корректировка на различие в общей площади		-4%	10%	6%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 674	17 222	19 063
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		15 674	17 222	19 063
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		17 320		
Площадь Объекта оценки, м^2		1 203,20		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		**20 839 000**		
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	428,80	703,20	4 000,00	2 600,00
Стоимость объекта, руб.		13 750 000	75 000 000	56 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 553	18 750	21 538
Корректировка на уторгование, %		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 10Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Каучуковая, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская, 26
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 327	15 656	17 984
Расчетный коэффициент	1311,510845	1266,992279	1110,535532	1149,305995
Корректировка на различие в общей площади		4%	18%	14%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 980	18 474	20 502
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		16 980	18 474	20 502
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		18 652		
Площадь Объекта оценки, м^2		428,80		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		**7 998 000**		

4.21. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 21 февраля 2020 г.:

Таблица 34. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	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 водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	1147	16 725 000	НДС не облагается	16 725 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	660	11 136 000	НДС не облагается	11 136 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	2727,8	44 376 000	8 875 200	53 251 200
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	1203,2	20 839 000	4 167 800	25 006 800
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	428,8	7 998 000	1 599 600	9 597 600
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	1351	5 781 000	НДС не облагается	5 781 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	268	1 097 000	НДС не облагается	1 097 000
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	2196,86	6 308 000	1 261 600	7 569 600

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23650	57 829 000	НДС не облагается	57 829 000
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:2052, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35801	9 609 000	1 921 800	11 530 800

5. Затратный подход

5.1. 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:

$$РС = З_{В/З} \times (1 - И_{НАК}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функц}) \times (1 - У_{э}),$$ где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

Зв./з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 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.

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

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 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 «Складские здания и сооружения 2014» и «Промышленные здания-2017».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения 2014» и «Промышленные здания-2017».

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Складские здания и сооружения 2014» и «Промышленные здания-2017», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №109.

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 специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, предприятиями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м^2, 1 м^3 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 $П_{спр}$ 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 па 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.

Таблица 35. Описание здания-аналога

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Коммуникации	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед. изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4	3569	Кирпич	Все коммуникации	-	8 000	$м^3$	ruП3.19.000.0034	Промышленные здания-2017	КС-1	2306
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656	29644	Кирпич	Все коммуникации	-	-	$м^2$	ruC5.08.000.0153	Складские здания и сооружения-2014	КС-1	11885

Внесение корректировок

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

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (Со)

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:

$$C_o = C_c \frac{ф_o}{ф_c}, руб/м^3 здания$$

где:

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

$ф_o$ и $ф_c$ - 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 ($\Delta C_{сп}$)

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

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

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 (ΔCh) определяется по формуле:

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

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

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/см^2).

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

Таблица 36. 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 37. 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_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 38. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 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 39. Поправки на разницу в объеме и площади

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м^2	Строительный объем аналога, м^3	Ед. изм.	Разница	Величина поправки
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4	3569	-	8 000,00	м^3	0,45	1,22
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656	29644	-	-	-	-	1,00

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочника «Складские здания и сооружения 2014» и «Промышленные здания-2017».

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 40. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочника «Складские здания и сооружения 2014» и «Промышленные здания-2017».

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$К_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}}$$

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 «Складские здания и сооружения 2014» и «Промышленные здания-2017».

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

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений $П_{спр}$, 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.

<u>*Поправка на региональное различие в уровне цен ($К_{терр-эк}$)*</u>

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 ($К_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$К_{терр-эк} = К_{рег-эк} \times К_{зон г-эк}$$

где,

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

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

Коэффициент $К_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,853.

Коэффициент $К_{зон г-эк}$ принимается равный 1,00.

<u>*Поправка на изменение цен после издания справочника*</u>

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Складские здания и сооружения 2014» указана в ценах на 01.01.2014 г., в справочнике «Промышленные здания-2017» указана в ценах на 01.01.2017 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 41. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	105,39	Январь 2017 года	110,390
Дата оценки	122,397	Дата оценки	122,397
Индекс Январь 2014 г. к дате оценки	1,161	**Индекс Январь 2015 г. к дате оценки**	**1,109**

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 42. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	1,2	1	1	0,853	1	1	1,109	1	1	1,135
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	1	1	1	0,853	1	1	1,161	1	1	0,990

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

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

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания;

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м^3 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 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения , руб.
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	3 569,00	м3	2306	0,00	1,135	2 617,31	9 341 179
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4 656,00	м2	11885	0,00	0,990	11 766,15	54 783 194

5.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста[10] и срока экономической жизни[11] объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

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:

---

[10] *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.*

[11] *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.sdrt.ru/analitica.htm.

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

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

Таблица 44. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом[12]

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

[12] *Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.*

Таблица 45. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	20,0%
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	14,0%

Функциональное устаревание

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

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

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

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функц}) \times (1 - У_{э})$$, где:

$И_{\Sigma}$ - накопленный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

$У_э$ –экономическое (внешнее) устаревание.

Таблица 46 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость , руб.
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	9 341 179	20,0%	0%	0%	20,0%	7 473 000
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	54 783 194	14,0%	0%	0%	14,0%	47 114 000

5.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 47 Расчет справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4	7 473 000	1 494 600	8 967 600
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656	47 114 000	9 422 800	56 536 800

6. Итоговое заключение

6.1. 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.
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

6.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 21 февраля 2020 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	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 водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	1147	16 725 000	НДС не облагается	16 725 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый номер: 16:50:010702:22	660	11 136 000	НДС не облагается	11 136 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16-16-01/068/2010-336	2727,8	44 376 000	8 875 200	53 251 200
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080121:78	1203,2	20 839 000	4 167 800	25 006 800
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый номер: 16:50:080122:99	428,8	7 998 000	1 599 600	9 597 600
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:39	1351	5 781 000	НДС не облагается	5 781 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер: 16:50:080122:49	268	1 097 000	НДС не облагается	1 097 000
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64	2196,86	6 308 000	1 261 600	7 569 600
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м., инв.№14954, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:72	622,4	7 473 000	1 494 600	8 967 600
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м., инв.№11791, лит. Е, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:73	4656	47 114 000	9 422 800	56 536 800
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23650	57 829 000	НДС не облагается	57 829 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:2052, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35801	9 609 000	1 921 800	11 530 800
	ИТОГО		**236 285 000**		**265 028 400**

236 285 000 рублей (без НДС)
(Двести тридцать шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб.
или:
265 028 400 рублей (с НДС)
(Двести шестьдесят пять миллионов двадцать восемь тысяч четыреста) руб.

Оценщик: **Н. В. Гордеева**

21 февраля 2020 г.

7. Приложения

7.1. Документы Оценщика

СМАОс

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

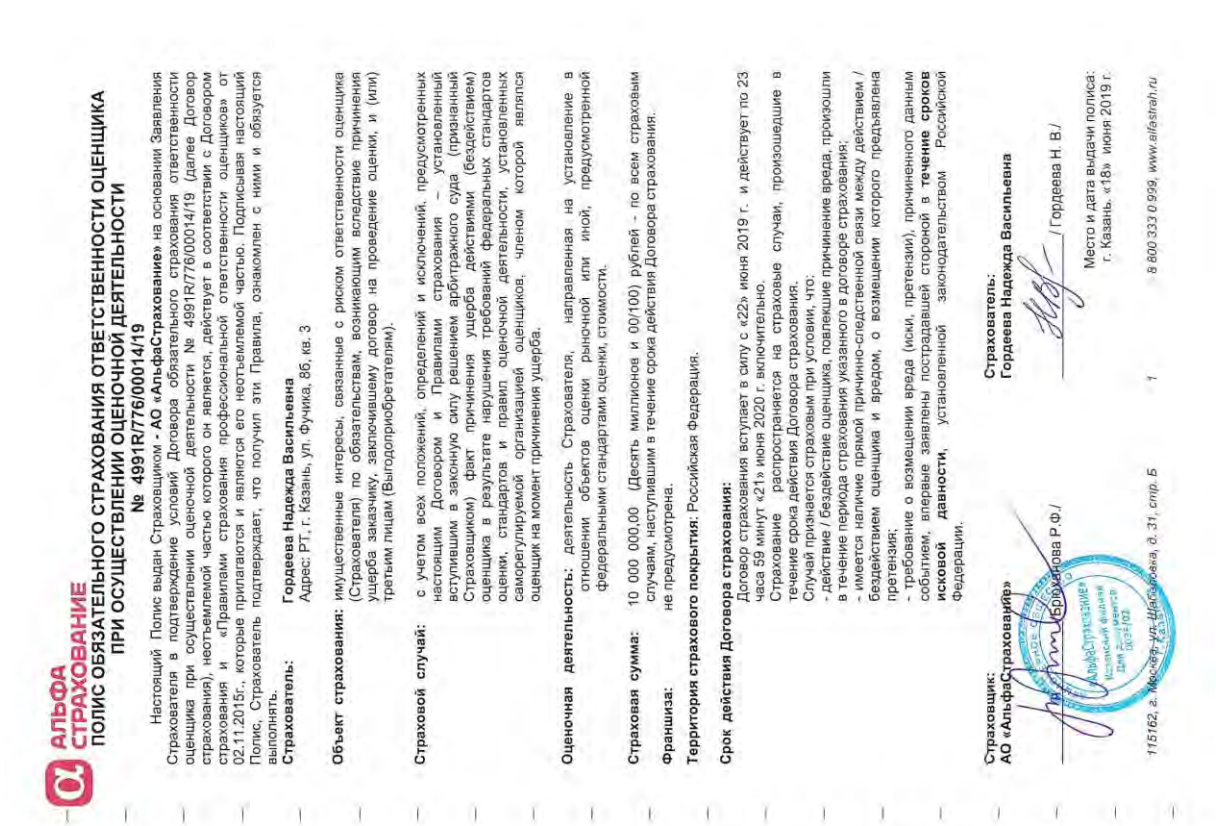
29 декабря 2007 года

1418

Гордеева Надежда Васильевна

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор НП «СМАОс» Н.Н.Бабичева



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/00014/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00014/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Гордеева Надежда Васильевна**
Адрес: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв. 3

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

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

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «22» июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «21» июня 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Гордеева Надежда Васильевна
/ Гордеева Н. В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «18» июня 2019 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007651-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

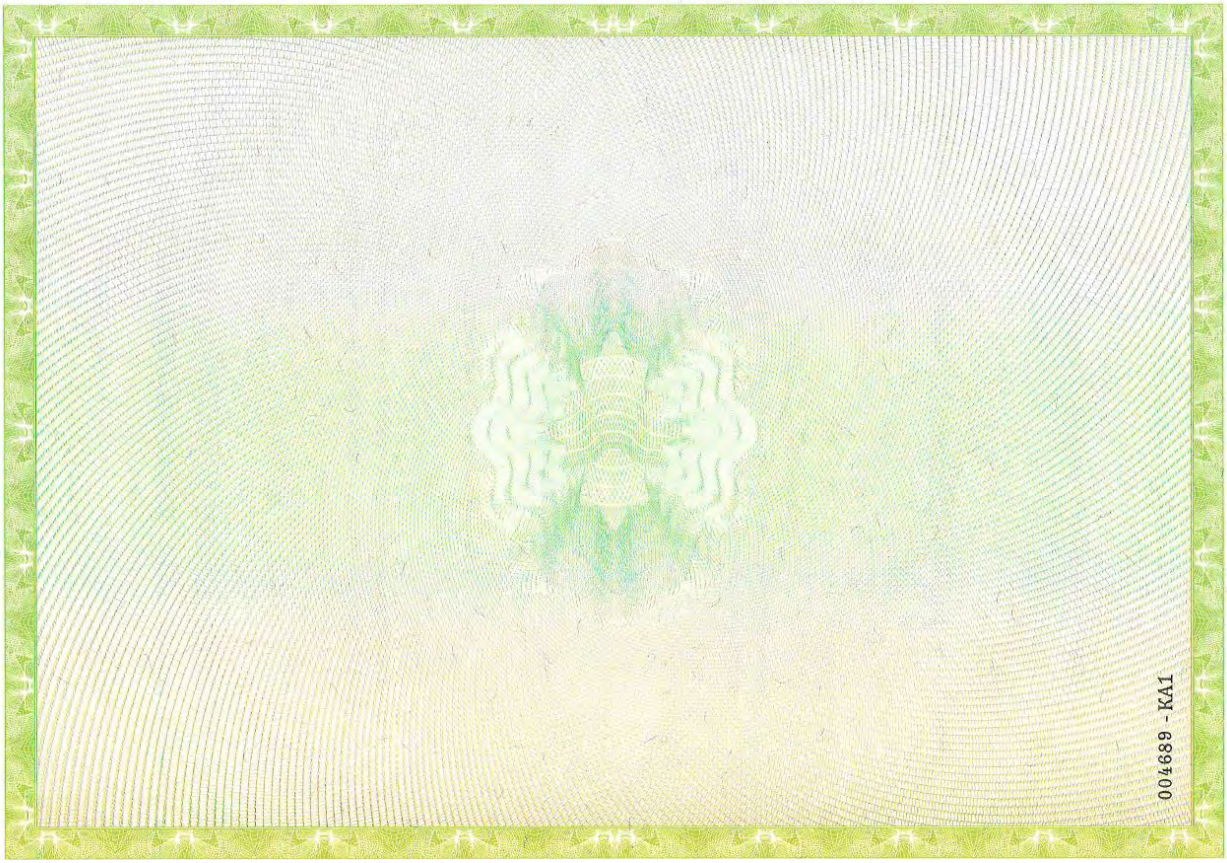
выдан Гордеевой Надежде Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00023/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00023/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН 1659140146

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

Лимит ответственности по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2019г. и действует до «04» августа 2020г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/ Ермилова Р.Ф./

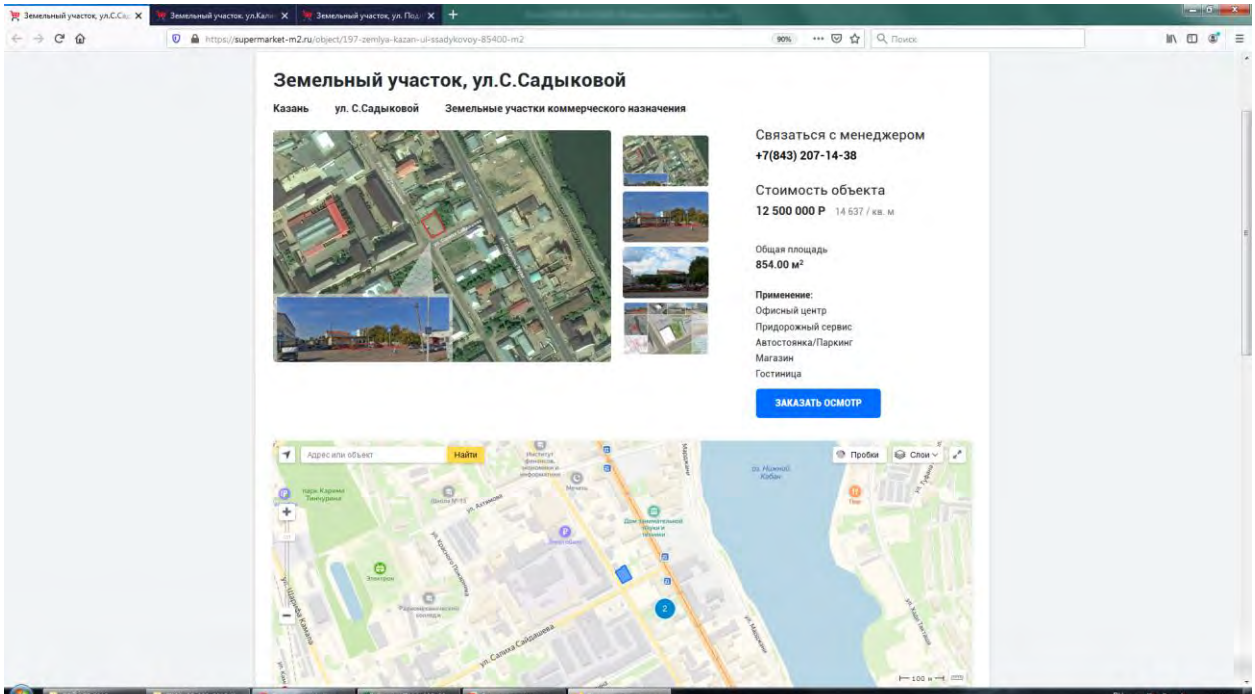
Страхователь:
ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
_____/ Гордеева Н.В./
Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «25» июля 2019 г.

Полис № 4991R/776/00023/19

Страховщик _____ *Страхователь* _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б 1 *8 800 235 0 999, www.alfastrait.ru*

7.2. Объявления СМИ



Земельный участок, ул.С.Садыковой

Казань ул. С.Садыковой Земельные участки коммерческого назначения

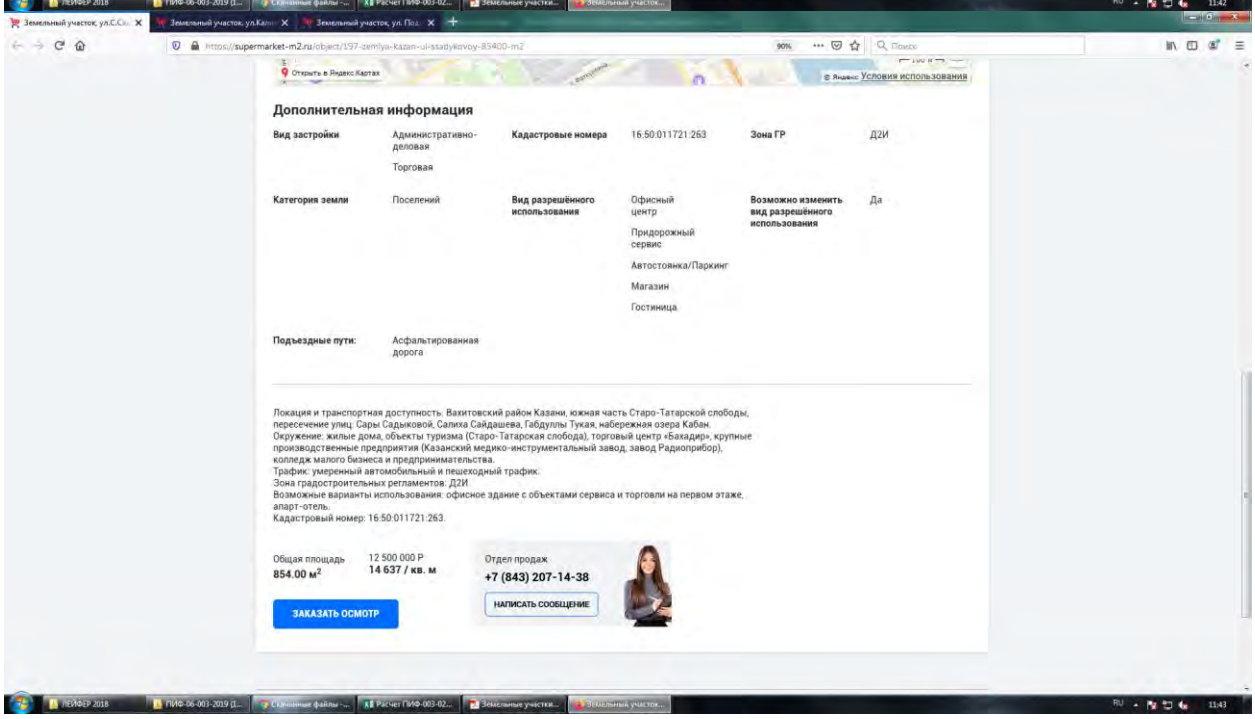
Связаться с менеджером
+7(843) 207-14-38

Стоимость объекта
12 500 000 Р 14 637 / кв. м

Общая площадь
854.00 м²

Применение:
Офисный центр
Придорожный сервис
Автостоянка/Паркинг
Магазин
Гостиница

ЗАКАЗАТЬ ОСМОТР

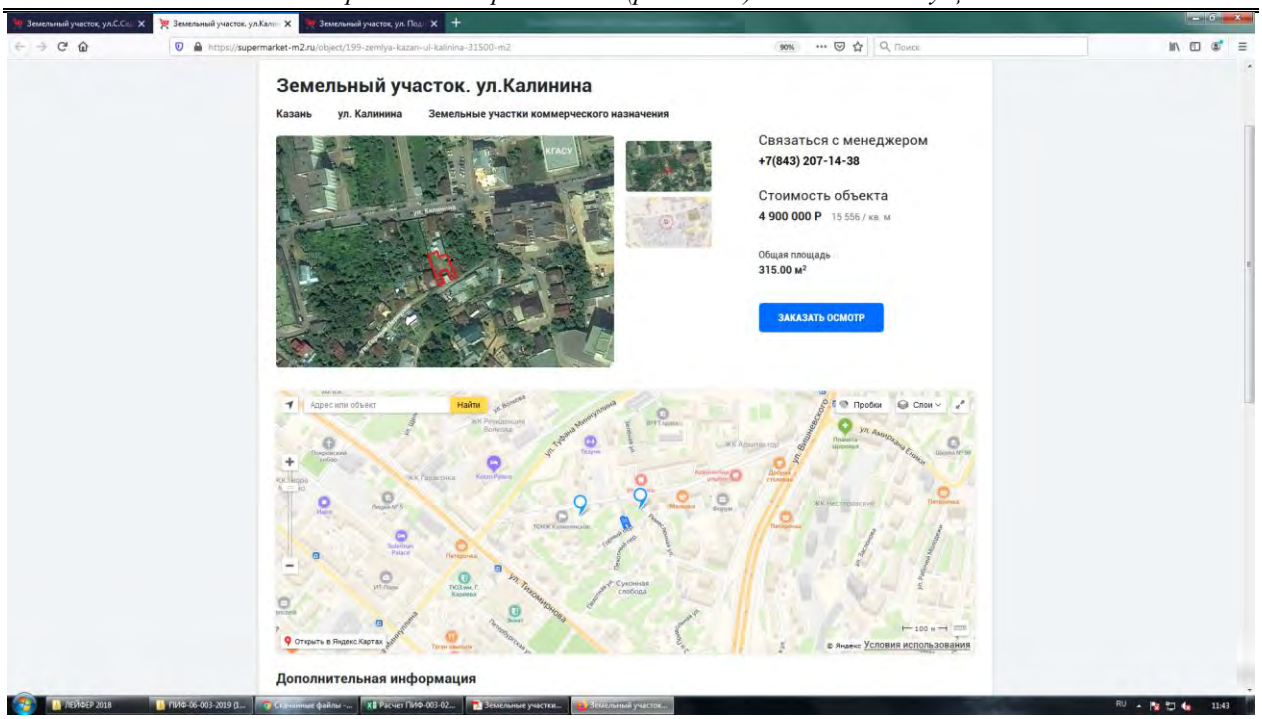


Дополнительная информация

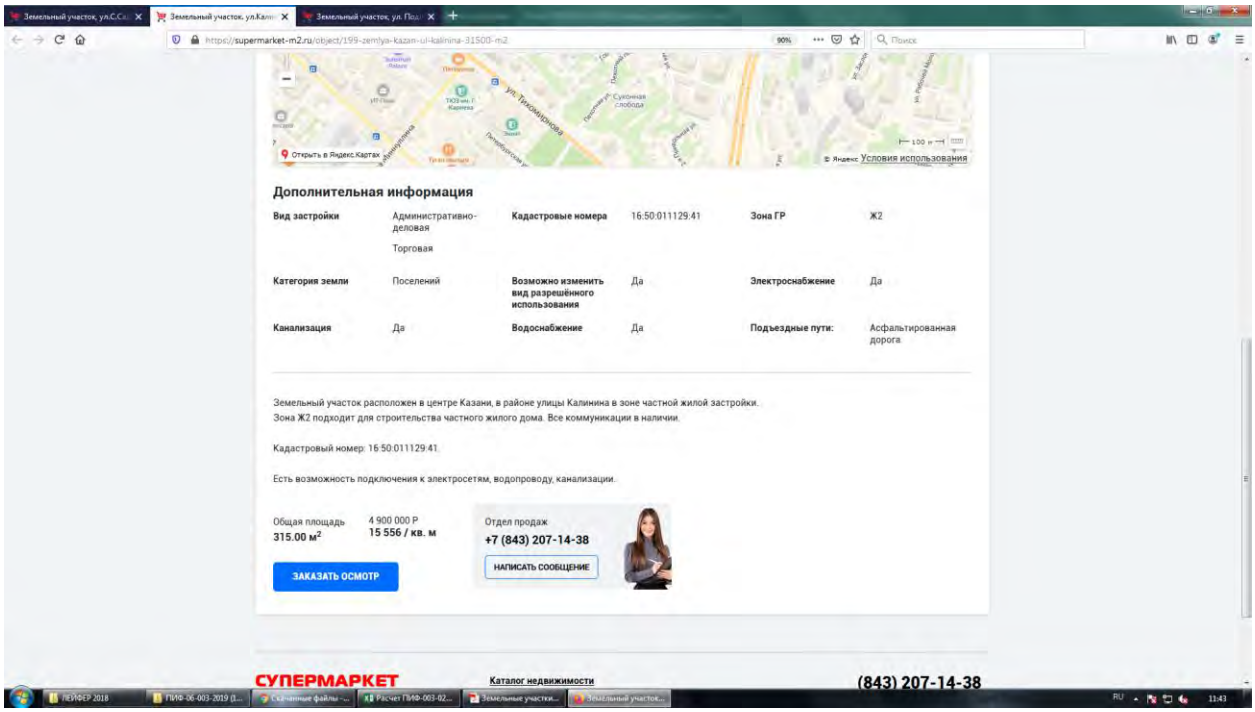
Вид застройки	Административно-деловая Торговая	Кадастровые номера	16:50:011721:263	Зона ГР	ДЗИ
Категория земли	Поселений	Вид разрешённого использования	Офисный центр Придорожный сервис Автостоянка/Паркинг Магазин Гостиница	Возможно изменить вид разрешённого использования	Да
Подъездные пути:	Асфальтированная дорога				

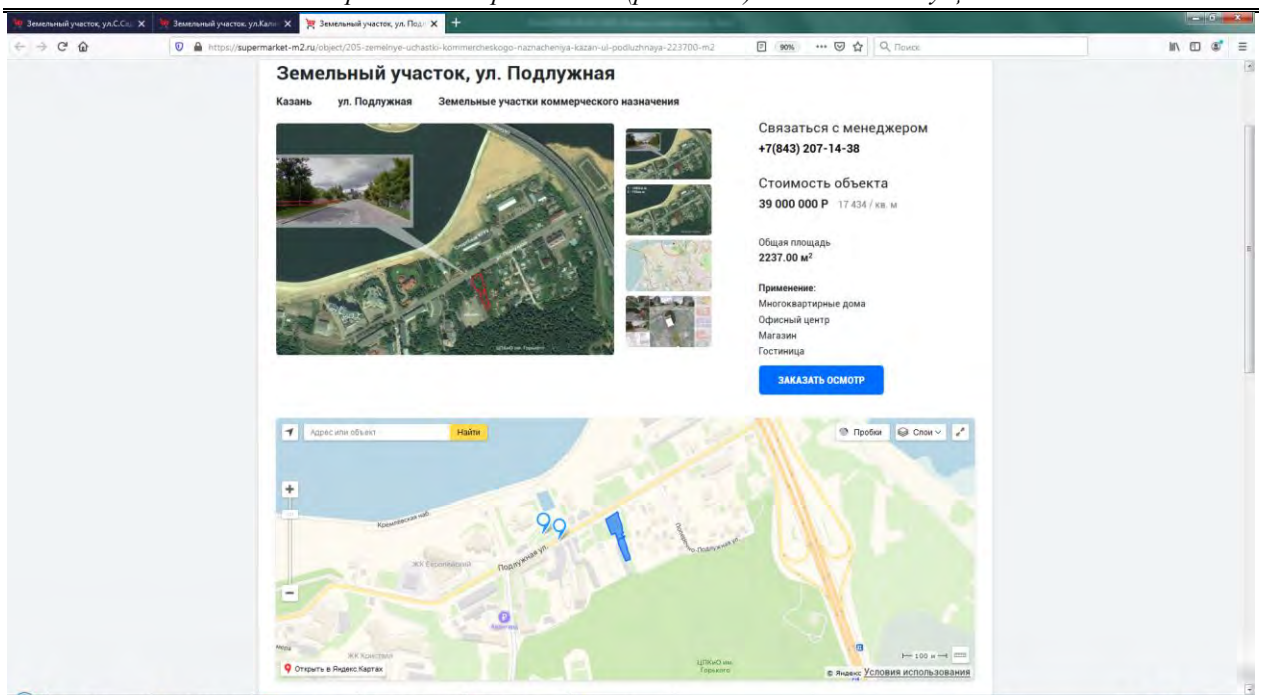
Локация и транспортная доступность: Вахитовский район Казани, южная часть Старо-Татарской слободы, пересечение улиц: Сары Садыковой, Салиха Сайдашева, Габдуллы Тукая, набережная озера Кабан.
Окружение: жилые дома, объекты туризма (Старо-Татарская слобода), торговый центр «Бахадир», крупные производственные предприятия (Казанский медико-инструментальный завод, завод Радиоприбор), колледж малого бизнеса и предпринимательства.
Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.
Зона градостроительных регламентов: ДЗИ.
Возможные варианты использования: офисное здание с объектами сервиса и торговли на первом этаже, апарт-отель.
Кадастровый номер: 16:50:011721:263.

Общая площадь 854.00 м²
12 500 000 Р 14 637 / кв. м
Отдел продаж
+7 (843) 207-14-38
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
ЗАКАЗАТЬ ОСМОТР


Земельный участок. ул.Калинина
Казань
ул. Калинина
Земельные участки коммерческого назначения
Связаться с менеджером
+7(843) 207-14-38
Стоимость объекта
4 900 000 Р
15 556 / кв. м
Общая площадь
315.00 м²
ЗАКАЗАТЬ ОСМОТР
Дополнительная информация

с


Дополнительная информация
Вид застройки
Административно-деловая
Торговая
Кадастровые номера
16:50:011129:41
Зона ГР
Ж2
Категория земли
Поселений
Возможно изменить вид разрешённого использования
Да
Электроснабжение
Да
Канализация
Да
Водоснабжение
Да
Подъездные пути:
Асфальтированная дорога
Земельный участок расположен в центре Казани, в районе улицы Калинина в зоне частной жилой застройки.
Зона Ж2 подходит для строительства частного жилого дома. Все коммуникации в наличии.
Кадастровый номер: 16:50:011129:41
Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.
Общая площадь
315.00 м²
4 900 000 Р
15 556 / кв. м
Отдел продаж
+7 (843) 207-14-38
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
ЗАКАЗАТЬ ОСМОТР
СУПЕРМАРКЕТ
Каталог недвижимости
(843) 207-14-38



Земельный участок, ул. Подлужная

Казань **ул. Подлужная** **Земельные участки коммерческого назначения**

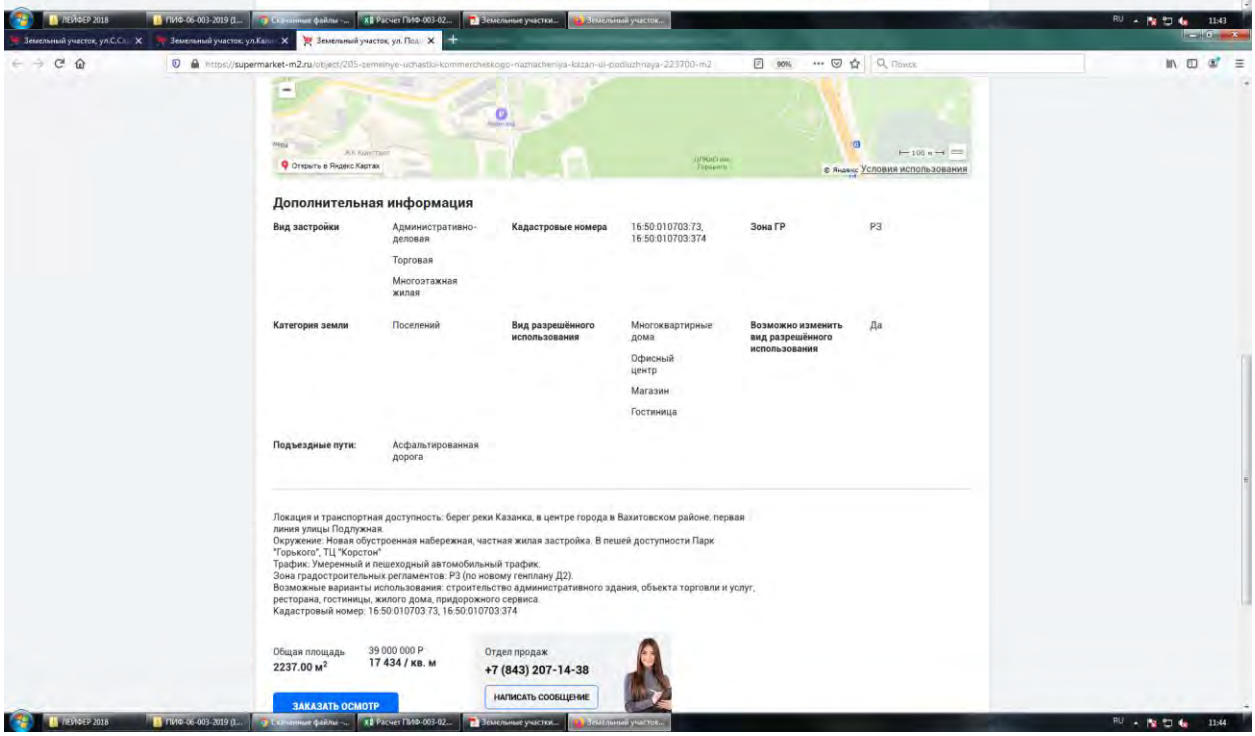
Связаться с менеджером
+7(843) 207-14-38

Стоимость объекта
39 000 000 Р 17 434 / кв. м

Общая площадь
2237.00 м²

Применение:
Многоквартирные дома
Офисный центр
Магазин
Гостиница

ЗАКАЗАТЬ ОСМОТР



Дополнительная информация

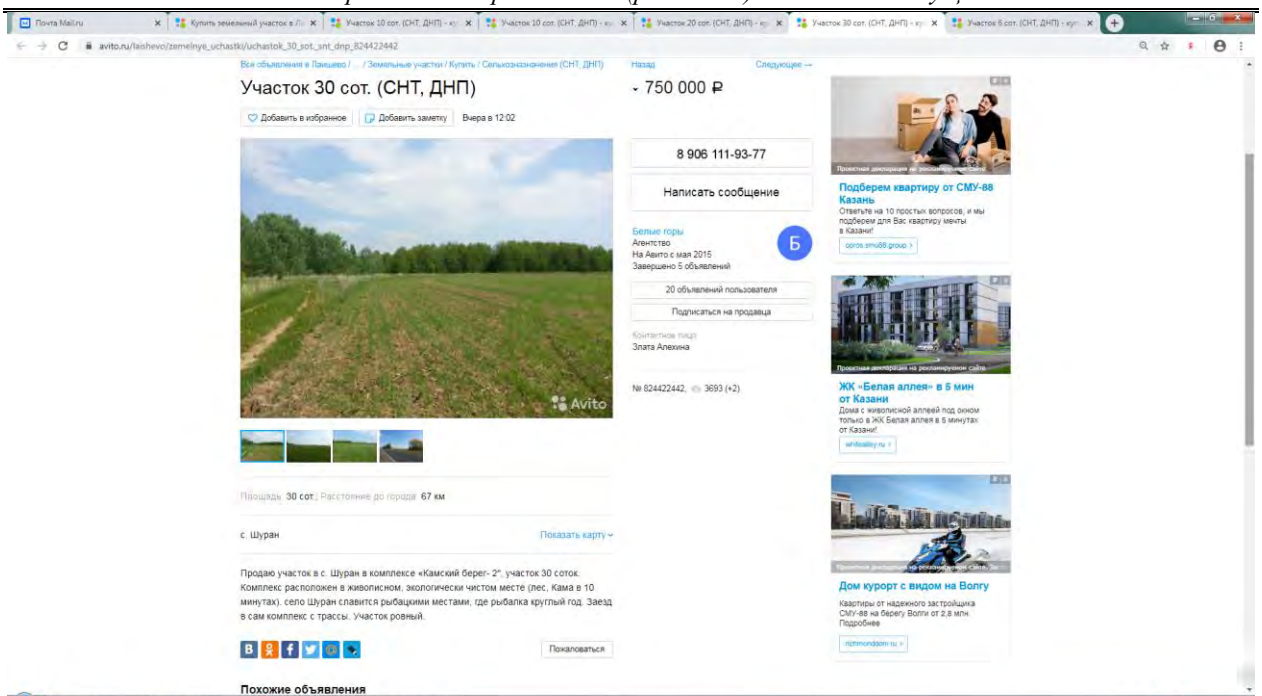
Вид застройки	Административно-деловая Торговая Многоэтажная жилая	**Кадастровые номера**	16:50:010703:73, 16:50:010703:374	**Зона ГР**	Р3
Категория земли	Поселений	**Вид разрешённого использования**	Многоквартирные дома Офисный центр Магазин Гостиница	**Возможно изменить вид разрешённого использования**	Да
Подъездные пути:	Асфальтированная дорога				

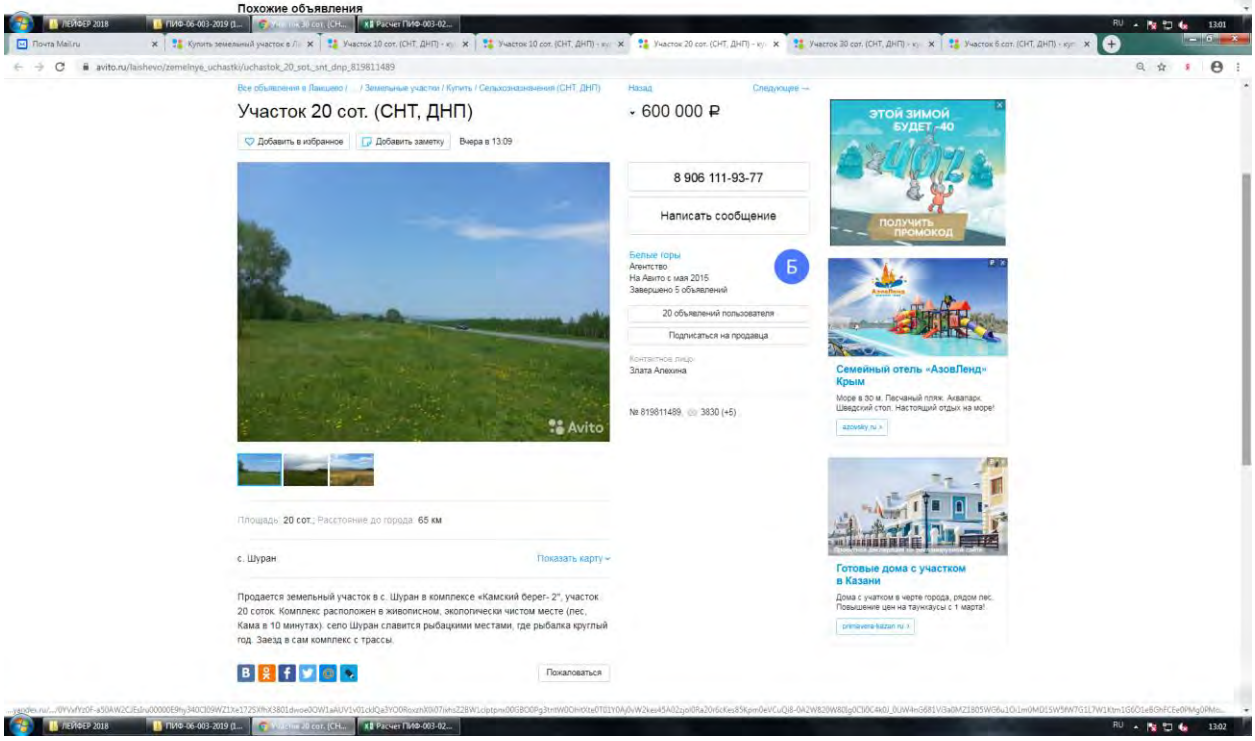
Локация и транспортная доступность: берег реки Казанка, в центре города в Вахитовском районе, первая линия улицы Подлужная.
Окружение: Новая обустроенная набережная, частная жилая застройка. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон"
Трафик: Умеренный и пешеходный автомобильный трафик.
Зона градостроительных регламентов: Р3 (по новому генплану Д2).
Возможные варианты использования: строительство административного здания, объекта торговли и услуг, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса.
Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374

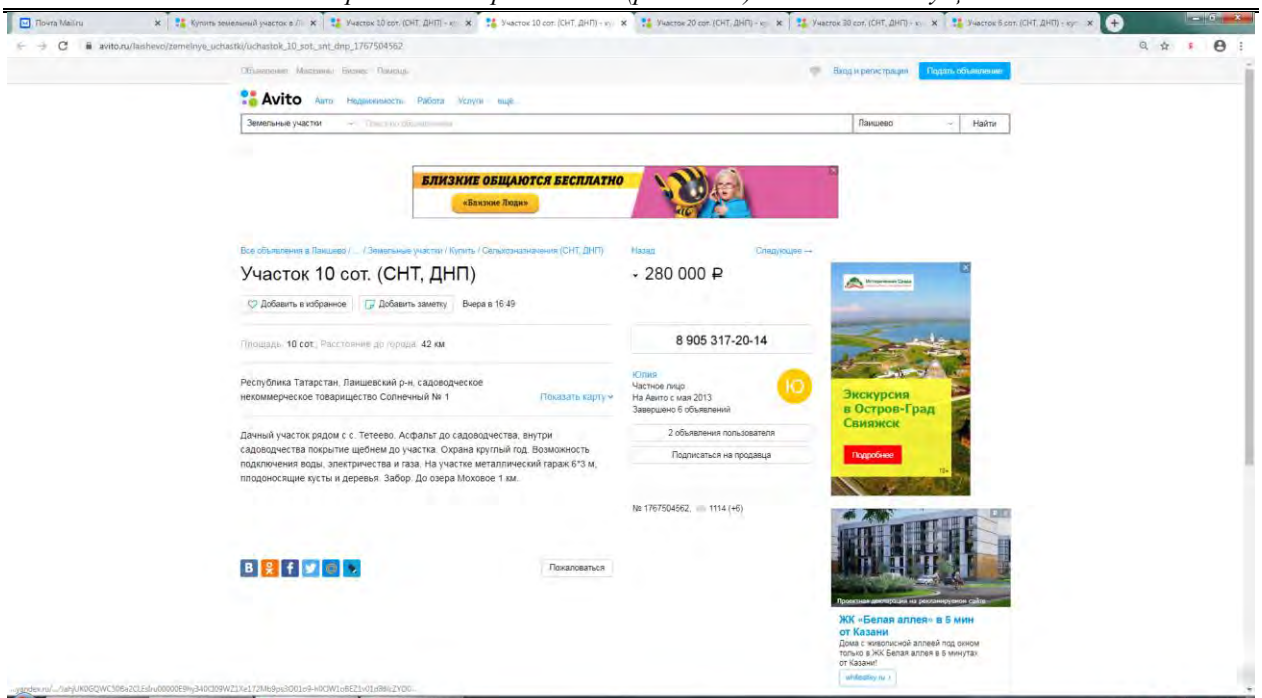
Общая площадь **2237.00 м²** | 39 000 000 Р **17 434 / кв. м**

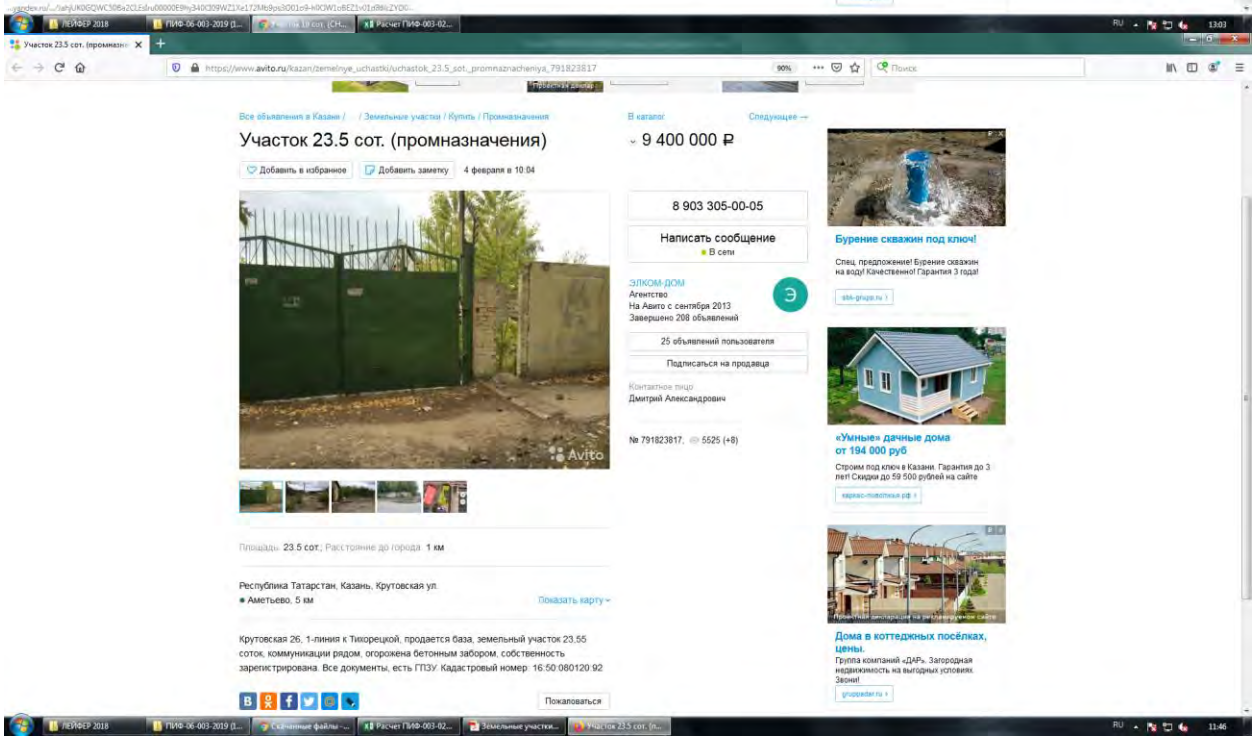
Отдел продаж
+7 (843) 207-14-38

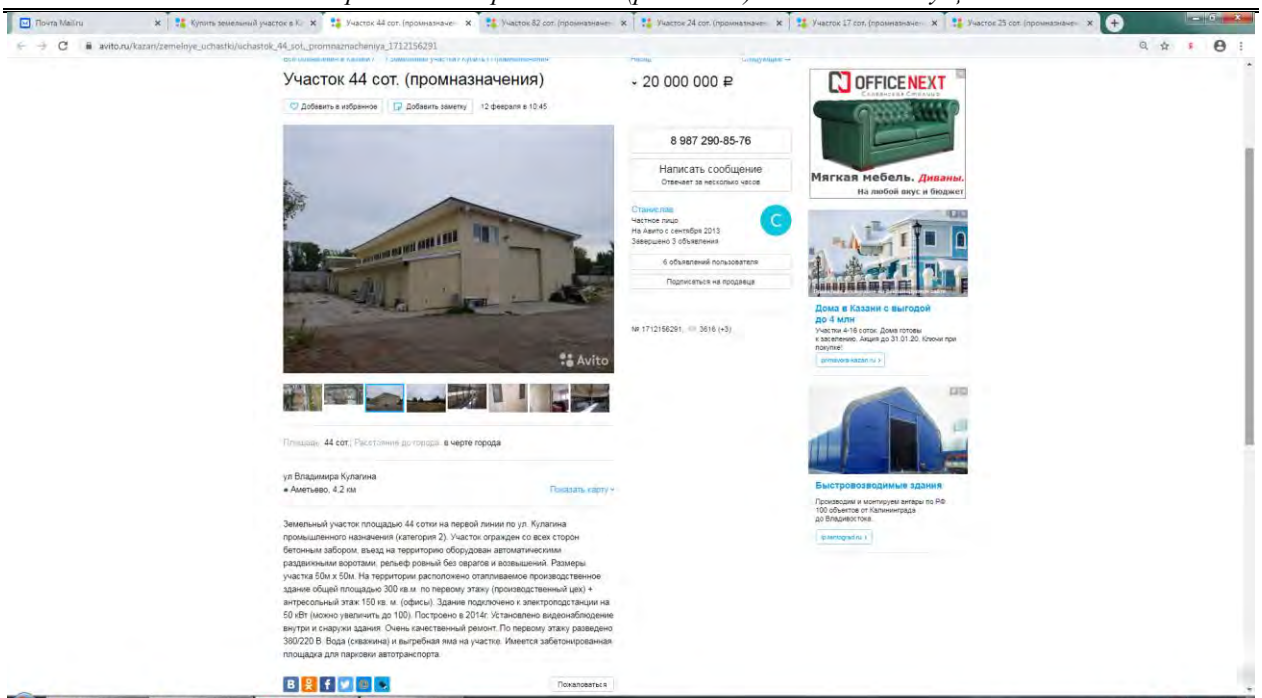
ЗАКАЗАТЬ ОСМОТР | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ


avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_snt_dnp_824422442
Участок 30 сот. (СНТ, ДНП)
750 000 ₽
Добавить в избранное
Добавить заметку
Вчера в 12:02
8 906 111-93-77
Написать сообщение
Белые горы
Агентство
На Авито с мая 2015
Завершено 5 объявлений
20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Злата Алехина
№ 824422442, 3693 (+2)
Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: 67 км
с. Шуран
Показать карту
Продаю участок в с. Шуран в комплексе «Камский берег- 2", участок 30 соток. Комплекс расположен в живописном, экологически чистом месте (лес, Кама в 10 минутах). село Шуран славится рыбацкими местами, где рыбалка круглый год. Заезд в сам комплекс с трассы. участок ровный.
Пожаловаться
Подберем квартиру от СМУ-88 Казань
ЖК «Белая аллея» в 5 мин от Казани
Дом курорт с видом на Волгу
Квартиры от надежного застройщика СМУ-88 на берегу Волги от 2,8 млн. Подробнее
Похожие объявления


avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_819811489
Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)
600 000 ₽
Добавить в избранное
Добавить заметку
Вчера в 13:09
8 906 111-93-77
Написать сообщение
Белые горы
Агентство
На Авито с мая 2015
Завершено 5 объявлений
20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Злата Алехина
№ 819811489, 3830 (+5)
Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: 65 км
с. Шуран
Показать карту
Продается земельный участок в с. Шуран в комплексе «Камский берег- 2", участок 20 соток. Комплекс расположен в живописном, экологически чистом месте (лес, Кама в 10 минутах). село Шуран славится рыбацкими местами, где рыбалка круглый год. Заезд в сам комплекс с трассы.
Пожаловаться
ЭТОЙ ЗИМОЙ БУДЕТ -40
ПОЛУЧИТЬ ПРОМОКОД
Семейный отель «АзовЛенд» Крым
Готовые дома с участком в Казани


Avito
Земельные участки
Лаишево
Найти
БЛИЗКИЕ ОБЩАЮТСЯ БЕСПЛАТНО
«Близкие Люди»
Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
280 000 ₽
8 905 317-20-14
Юлия
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Завершено 6 объявлений
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
№ 1767504562, 1114 (+6)
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Солнечный № 1
Показать карту
Дачный участок рядом с с. Тетеево. Асфальт до садоводчества, внутри садоводчества покрытие щебнем до участка. Охрана круглый год. Возможность подключения воды, электричества и газа. На участке металлический гараж 6*3 м, плодоносящие кусты и деревья. Забор. До озера Моховое 1 км.
Пожаловаться
Экскурсия в Остров-Град Свияжск
Подробнее
ЖК «Белая аллея» в 5 мин от Казани


Участок 23.5 сот. (промназначения)
9 400 000 ₽
8 903 305-00-05
Написать сообщение
В сети
ЭЛКОМ-ДОМ
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 208 объявлений
25 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий Александрович
№ 791823817, 5525 (+8)
Площадь: 23.5 сот.; Расстояние до города: 1 км
Республика Татарстан, Казань, Крутовская ул.
Аметьево, 5 км
Показать карту
Крутовская 26, 1-линия к Тихорецкой, продается база, земельный участок 23,55 соток, коммуникации рядом, огорожена бетонным забором, собственность зарегистрирована. Все документы, есть ГПЗУ. Кадастровый номер: 16:50:080120:92
Пожаловаться
Бурение скважин под ключ!
«Умные» дачные дома от 194 000 руб
Дома в коттеджных посёлках, цены.



Участок 44 сот. (промназначения)

20 000 000 ₽

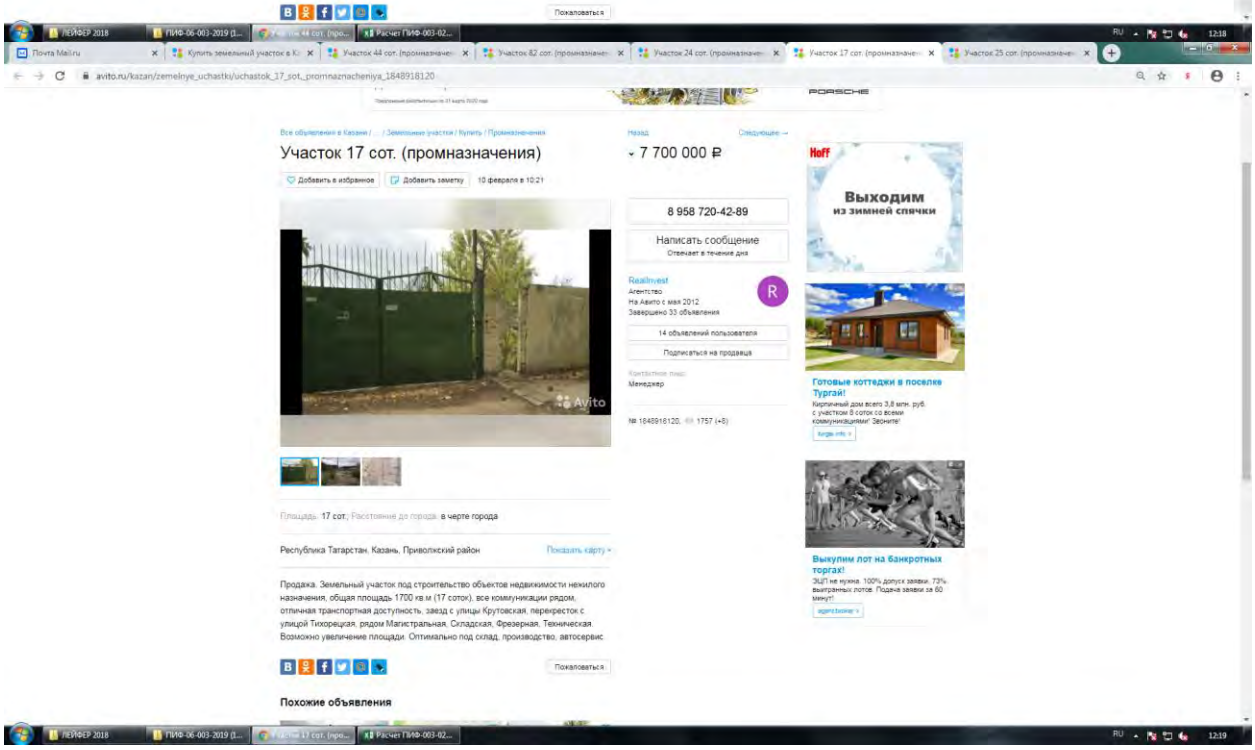
8 987 290-85-76

Написать сообщение

Площадь: 44 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул Владимира Кулагина
• Аметьево, 4.2 км

Земельный участок площадью 44 сотки на первой линии по ул. Кулагина промышленного назначения (категория 2). Участок огражден со всех сторон бетонным забором, въезд на территорию оборудован автоматическими раздвижными воротами, рельеф ровный без оврагов и возвышений. Размеры участка 50м х 50м. На территории расположено отапливаемое производственное здание общей площадью 300 кв.м. по первому этажу (производственный цех) + антресольный этаж 150 кв. м. (офисы). Здание подключено к электроподстанции на 50 кВт (можно увеличить до 100). Построено в 2014г. Установлено видеонаблюдение внутри и снаружи здания. Очень качественный ремонт. По первому этажу разведено 380/220 В. Вода (скважина) и вырубная яма на участке. Имеется забетонированная площадка для парковки автотранспорта.



Участок 17 сот. (промназначения)

7 700 000 ₽

8 958 720-42-89

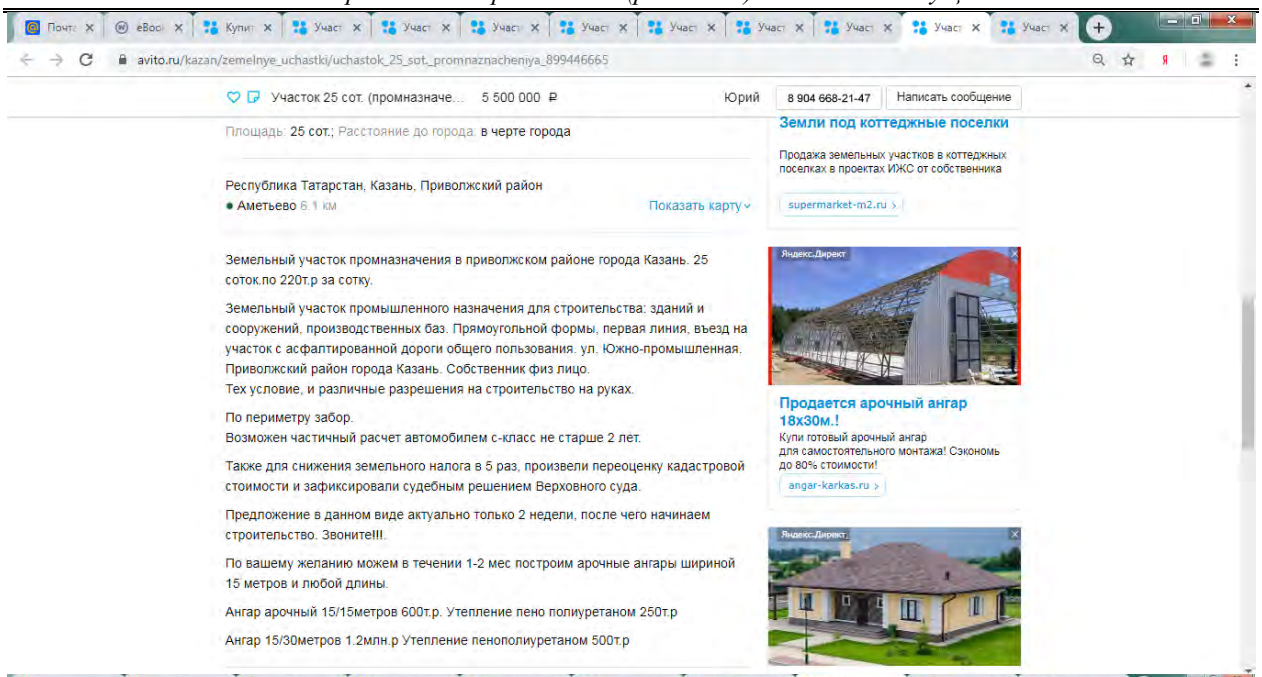
Написать сообщение

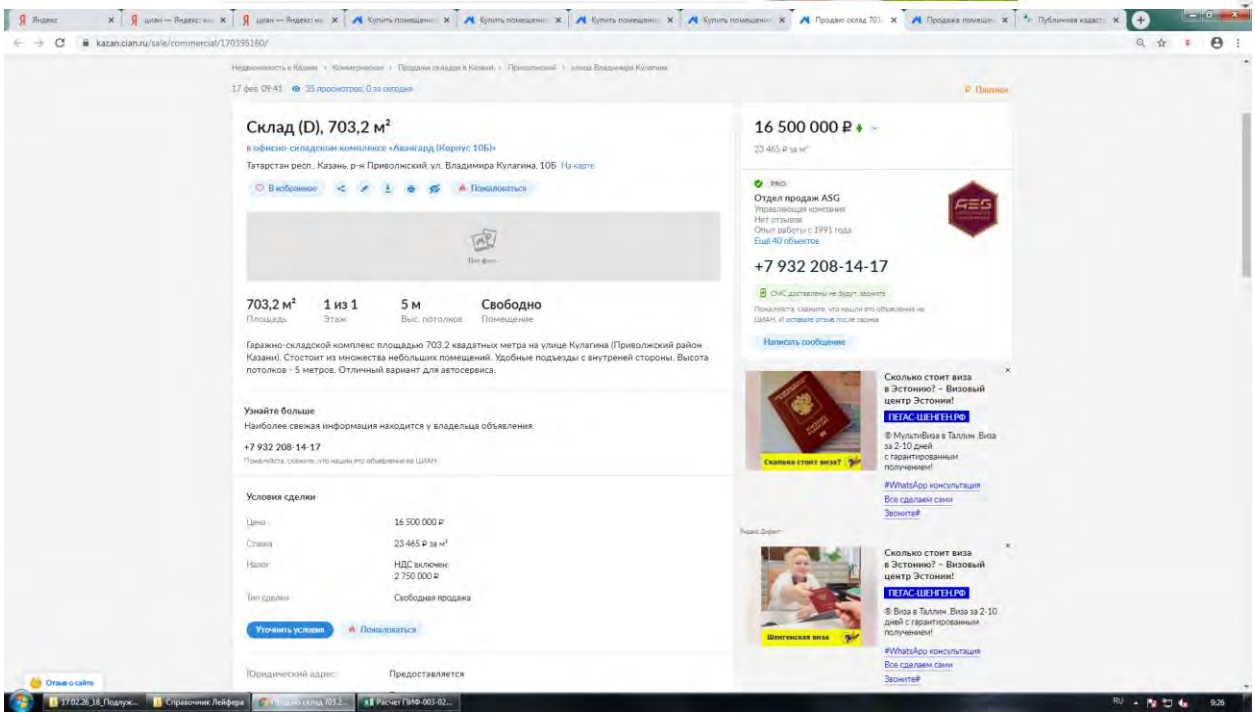
Площадь: 17 сот.; Расстояние до города: в черте города

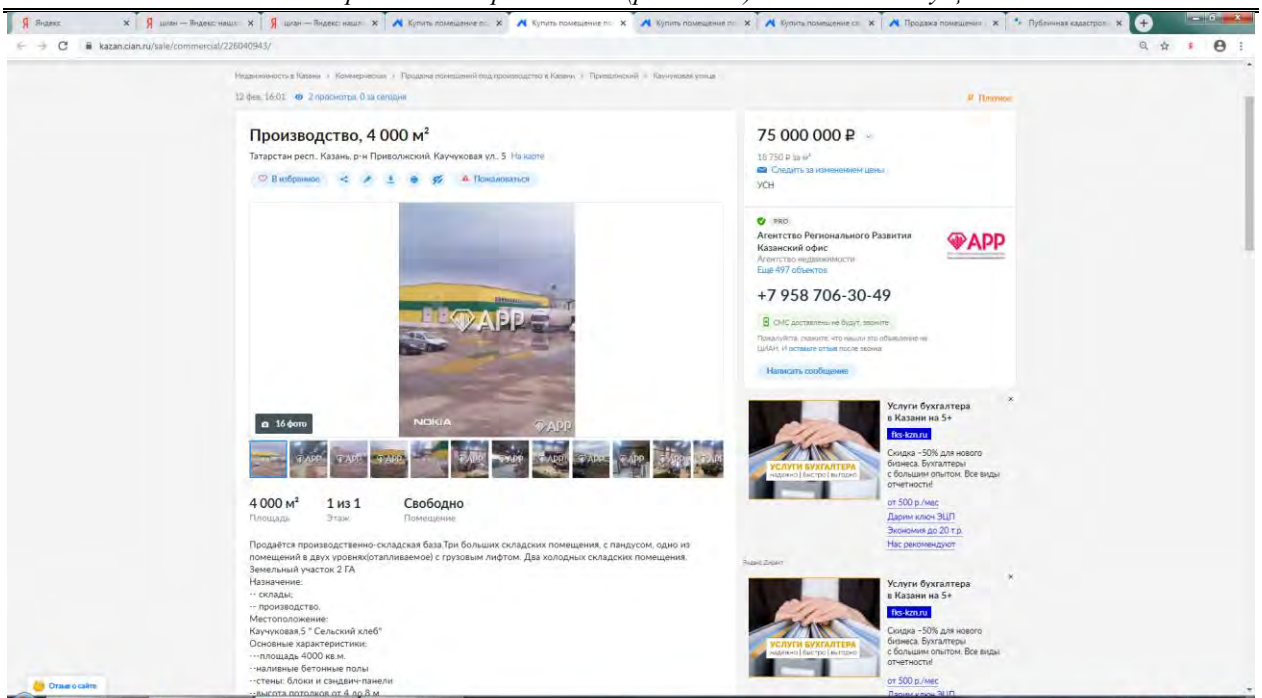
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район

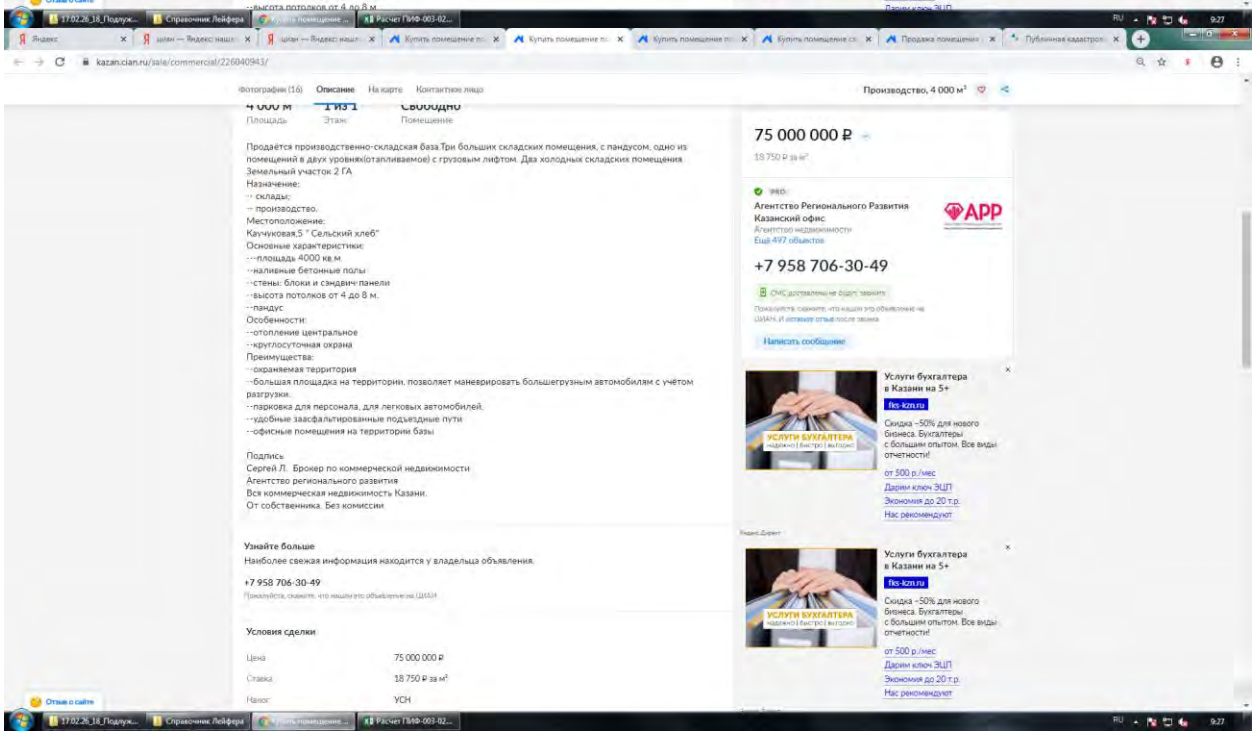
Продажа. Земельный участок под строительство объектов недвижимости некилого назначения, общая площадь 1700 кв.м (17 соток), все коммуникации рядом, отличная транспортная доступность, заезд с улицы Крутовская, перекресток с улицей Тихорецкая, рядом Магистральная, Складская, Фрезерная, Техническая. Возможно увеличение площади. Оптимально под склад, производство, автосервис.

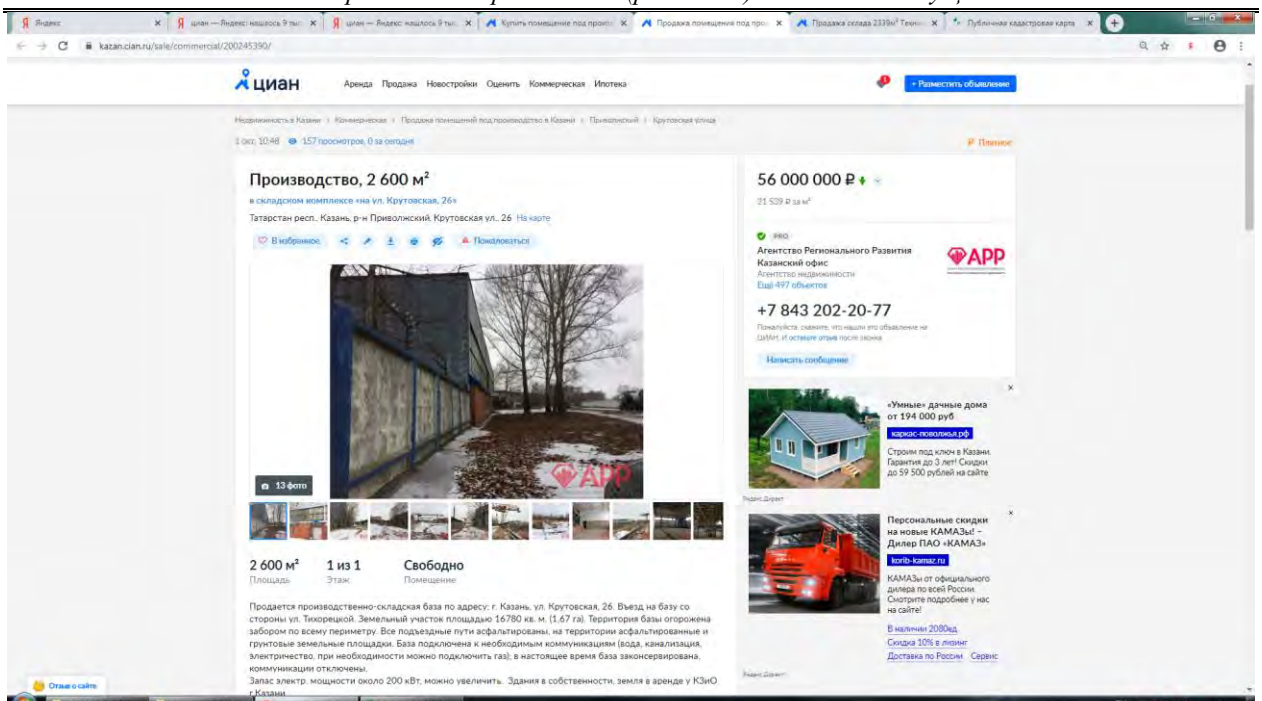
Похожие объявления


avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_899446665
Участок 25 сот. (промназначе... 5 500 000 ₽
Юрий
8 904 668-21-47
Написать сообщение
Площадь: 25 сот.; Расстояние до города: в черте города
Земли под коттеджные поселки
Продажа земельных участков в коттеджных поселках в проектах ИЖС от собственника
supermarket-m2.ru
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
Аметьево 6.1 км
Показать карту
Земельный участок промназначения в приволжском районе города Казань. 25 соток.по 220т.р за сотку.
Земельный участок промышленного назначения для строительства: зданий и сооружений, производственных баз. Прямоугольной формы, первая линия, въезд на участок с асфалтированной дороги общего пользования. ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ лицо.
Тех условие, и различные разрешения на строительство на руках.
По периметру забор.
Возможен частичный расчет автомобилем с-класс не старше 2 лет.
Также для снижения земельного налога в 5 раз, произвели переоценку кадастровой стоимости и зафиксировали судебным решением Верховного суда.
Предложение в данном виде актуально только 2 недели, после чего начинаем строительство. Звоните!!!.
По вашему желанию можем в течении 1-2 мес построим арочные ангары шириной 15 метров и любой длины.
Ангар арочный 15/15метров 600т.р. Утепление пено полиуретаном 250т.р
Ангар 15/30метров 1.2млн.р Утепление пенополиуретаном 500т.р
Яндекс.Директ
Продается арочный ангар 18х30м.!
Купи готовый арочный ангар для самостоятельного монтажа! Сэкономь до 80% стоимости!
angar-karkas.ru
Яндекс.Директ


kazan.cian.ru/sale/commercial/170395160/
Склад (D), 703,2 м²
в офисно-складском комплексе «Авангард (Корпус 10Б)»
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, ул. Владимира Кулагина, 10Б
16 500 000 ₽
Отдел продаж ASG
+7 932 208-14-17
703,2 м² Площадь
1 из 1 Этаж
5 м Выс. потолков
Свободно Помещение
Гаражно-складской комплекс площадью 703,2 квадратных метра на улице Кулагина (Приволжский район Казани). Стостоит из множества небольших помещений. Удобные подъезды с внутреней стороны. Высота потолков - 5 метров. Отличный вариант для автосервиса.
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 932 208-14-17
Условия сделки
Цена 16 500 000 ₽
Ставка 23 465 ₽ за м²
Налог НДС включен: 2 750 000 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Пожаловаться
Юридический адрес: Предоставляется
Написать сообщение
Сколько стоит виза в Эстонию? - Визовый центр Эстонии!
ПЕТАС-ШЕНГЕН.РФ
Сколько стоит виза в Эстонию? - Визовый центр Эстонии!
ПЕТАС-ШЕНГЕН.РФ


kazan.cian.ru/sale/commercial/226040943/
Производство, 4 000 м²
Татарстан респ. Казань, р-н Приволжский, Каучуковая ул., 5
75 000 000 ₽
УСН
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
+7 958 706-30-49
Написать сообщение
16 фото
4 000 м²
Площадь
1 из 1
Этаж
Свободно
Помещение
Продаётся производственно-складская база.Три больших складских помещения, с пандусом, одно из помещений в двух уровнях(отапливаемое) с грузовым лифтом. Два холодных складских помещения.
Земельный участок 2 ГА
Назначение:
-- склады;
-- производство.
Местоположение:
Каучуковая,5 " Сельский хлеб"
Основные характеристики:
---площадь 4000 кв.м.
--наливные бетонные полы
--стены: блоки и сэндвич-панели
Услуги бухгалтера в Казани на 5+
Скидка -50% для нового бизнеса. Бухгалтеры с большим опытом. Все виды отчетности!
от 500 р./мес
Дарим ключ ЭЦП
Экономия до 20 т.р.
Нас рекомендуют


kazan.cian.ru/sale/commercial/226040943/
Фотографии (16)
Описание
На карте
Контактное лицо
Производство, 4 000 м²
Площадь
Этаж
Помещение
Продаётся производственно-складская база.Три больших складских помещения, с пандусом, одно из помещений в двух уровнях(отапливаемое) с грузовым лифтом. Два холодных складских помещения.
Земельный участок 2 ГА
Назначение:
-- склады;
-- производство.
Местоположение:
Каучуковая,5 " Сельский хлеб"
Основные характеристики:
---площадь 4000 кв.м.
--наливные бетонные полы
--стены: блоки и сэндвич-панели
--высота потолков от 4 до 8 м.
--пандус
Особенности:
--отопление центральное
--круглосуточная охрана
Преимущества:
--охраняемая территория
--большая площадка на территории, позволяет маневрировать большегрузным автомобилям с учётом разгрузки.
--парковка для персонала, для легковых автомобилей.
--удобные заасфальтированные подъездные пути
--офисные помещения на территории базы
Подпись
Сергей Л. Брокер по коммерческой недвижимости
Агентство регионального развития
Вся коммерческая недвижимость Казани.
От собственника. Без комиссии
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 958 706-30-49
Условия сделки
Цена
75 000 000 ₽
Ставка
18 750 ₽ за м²
Налог
УСН
75 000 000 ₽
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
+7 958 706-30-49
Написать сообщение
Услуги бухгалтера в Казани на 5+
Скидка -50% для нового бизнеса. Бухгалтеры с большим опытом. Все виды отчетности!
от 500 р./мес
Дарим ключ ЭЦП
Экономия до 20 т.р.
Нас рекомендуют



Производство, 2 600 м²

в складском комплексе «на ул. Крутовская, 26»

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, Крутовская ул., 26 На карте

56 000 000 ₽

21 539 ₽ за м²

Агентство Регионального Развития Казанский офис

Агентство недвижимости

Ещё 497 объектов

+7 843 202-20-77

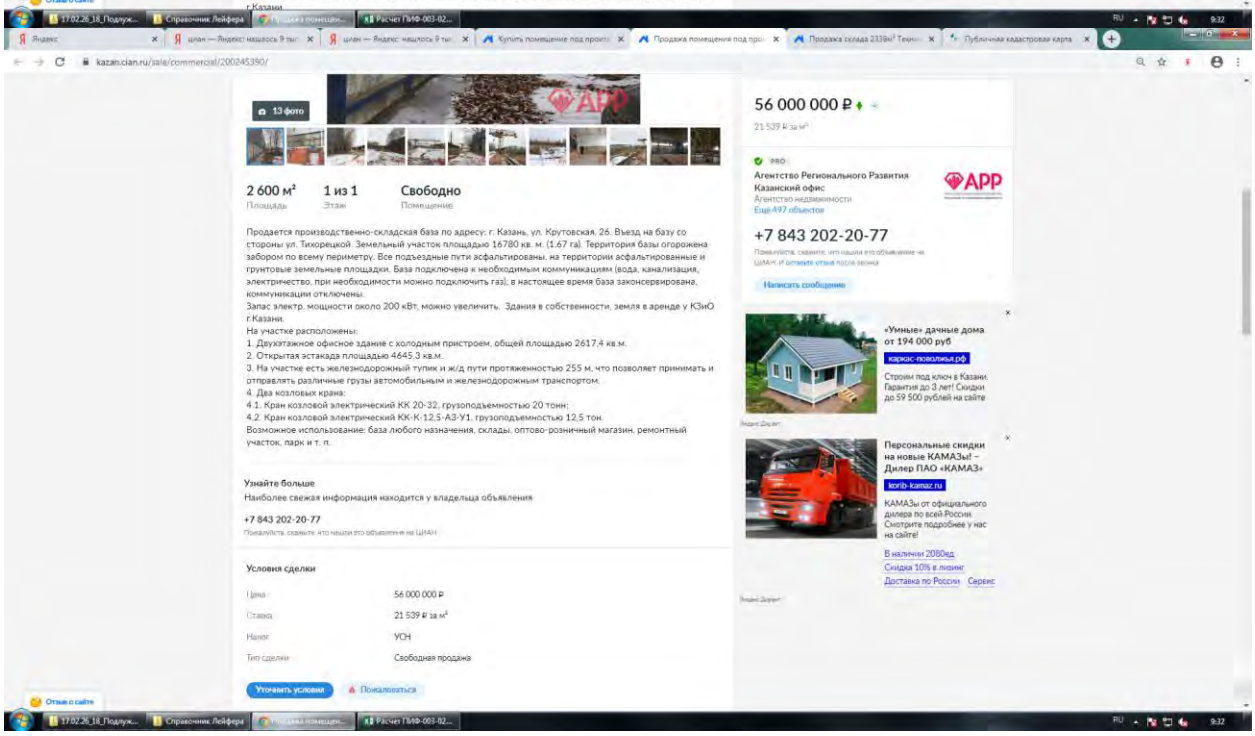
Написать сообщение

13 фото

2 600 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Продается производственно-складская база по адресу: г. Казань, ул. Крутовская, 26. Въезд на базу со стороны ул. Тихорецкой. Земельный участок площадью 16780 кв. м. (1,67 га). Территория базы огорожена забором по всему периметру. Все подъездные пути асфальтированы, на территории асфальтированные и грунтовые земельные площадки. База подключена к необходимым коммуникациям (вода, канализация, электричество, при необходимости можно подключить газ); в настоящее время база законсервирована, коммуникации отключены.

Запас электр. мощности около 200 кВт, можно увеличить. Здания в собственности, земля в аренде у КЗиО г.Казани.



13 фото

56 000 000 ₽

21 539 ₽ за м²

Агентство Регионального Развития Казанский офис

Агентство недвижимости

Ещё 497 объектов

+7 843 202-20-77

Написать сообщение

2 600 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Продается производственно-складская база по адресу: г. Казань, ул. Крутовская, 26. Въезд на базу со стороны ул. Тихорецкой. Земельный участок площадью 16780 кв. м. (1,67 га). Территория базы огорожена забором по всему периметру. Все подъездные пути асфальтированы, на территории асфальтированные и грунтовые земельные площадки. База подключена к необходимым коммуникациям (вода, канализация, электричество, при необходимости можно подключить газ); в настоящее время база законсервирована, коммуникации отключены.

Запас электр. мощности около 200 кВт, можно увеличить. Здания в собственности, земля в аренде у КЗиО г.Казани.

На участке расположены:

1. Двухэтажное офисное здание с холодным пристроем, общей площадью 2617,4 кв.м.
2. Открытая эстакада площадью 4645,3 кв.м.
3. На участке есть железнодорожный тупик и ж/д пути протяженностью 255 м, что позволяет принимать и отправлять различные грузы автомобильным и железнодорожным транспортом.
4. Два козловых крана:

4.1. Кран козловой электрический КК 20-32, грузоподъемностью 20 тонн;

4.2. Кран козловой электрический КК-К-12,5-А3-У1, грузоподъемностью 12,5 тон.

Возможное использование: база любого назначения, склады, оптово-розничный магазин, ремонтный участок, парк и т. п.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

+7 843 202-20-77

Условия сделки

Цена	56 000 000 ₽
Ставка	21 539 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Выпуск 109 • октябрь 2019

2

Строительно-монтажные работы

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг. (с учетом НДС)

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
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350

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
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,675	1,513
Июнь 19	121,161	0,533	97,484	1,891
Сентябрь 19	122,717	1,284	99,048	1,604
Декабрь 19	122,397	-0,260	100,488	1,453
Март 20	123,046	0,530	101,916	1,421
Июнь 20	123,662	0,501	103,358	1,415
Сентябрь 20	124,245	0,471	104,814	1,409
Декабрь 20	124,795	0,443	106,284	1,403
Март 21	125,312	0,414	107,769	1,396
Июнь 21	125,796	0,386	109,267	1,390
Сентябрь 21	126,247	0,358	110,779	1,384
Декабрь 21	126,665	0,331	112,305	1,378
March 22	127,050	0,304	113,845	1,371
Июнь 22	127,401	0,277	115,400	1,365
Сентябрь 22	127,720	0,250	116,968	1,359

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.10.2019 года

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

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,039
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	1,144	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,101	0,911	1,044	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,340	1,109	1,271	1,219	1,173	1,192	1,181	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,895	0,779	0,822	0,830	0,806	0,815	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,250	1,099	1,220	1,035	1,142	1,159	1,146	1,139	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,993	1,064	0,895	1,027	1,032	1,019	1,038	1,022	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,963	0,950	0,958	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,776	0,790	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	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,766	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,707	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,095	1,067	1,180	0,916	1,100	1,121	1,113	1,078	1,162	1,150
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	0,808	0,835	0,847	0,800
Тульская область	0,867	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	0,739	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	0,800	0,817
Кировская область	0,865	0,761	0,757	0,774	0,787	0,801	0,806	0,826	0,838	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	0,749	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,812	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	0,733	0,704	0,733	0,716	0,734	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	0,751
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,784
Республика Татарстан	0,853	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830

устройства

ГАРАЖИ КИРПИЧНЫЕ, ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ				Этажность: 1		КС-1
ОПИСАНИЕ:						
Количество машино-мест: 2						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruCS.08.000.0152				*De Luxe	руб на 1 м²	14 186
ruCS.08.000.0153				*Premium	руб на 1 м²	11 885

КОМПРЕССОРНЫЕ

Этажность: 1 • Высота, м: 7,75 | **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / железобетонный
КАРКАС — Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные

ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЬЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0032	*3000		Эконом	руб. на 1 м²	3 424
ruП3.19.000.0033	*6000		Эконом	руб. на 1 м²	2 488
ruП3.19.000.0034	*8000		Эконом	руб. на 1 м²	2 306
ruП3.19.000.0035	*25000		Эконом	руб. на 1 м²	2 031

	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки санузлов, кабины	Перекрытия (покрытия)	Кровля	Лестницы, наружные подъемы	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Общестроительные работы и монтаж	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruП3.19.000.0032	479,31	650,60	410,85	34,33	410,85	136,94		308,22	171,28	239,75	239,75		136,94	102,79	85,64	17,16		3424,40
	14,00%	*19,00%*	*12,00%*	*1,00%*	*12,00%*	*4,00%*		*9,00%*	*5,00%*	*7,00%*	*7,00%*		*4,00%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0033	348,33	447,88	323,41	24,93	298,47	99,55		223,84	124,47	174,16	174,16		99,55	74,61	62,14	12,45		2487,95
	14,00%	*18,00%*	*13,00%*	*1,00%*	*12,00%*	*4,00%*		*9,00%*	*5,00%*	*7,00%*	*7,00%*		*4,00%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0034	322,85	415,00	299,73	23,12	276,96	92,13		207,41	115,26	161,71	161,71		92,13	69,20	57,63	11,54		2306,37
	14,00%	*17,99%*	*13,00%*	*1,00%*	*12,01%*	*3,99%*		*8,99%*	*5,00%*	*7,01%*	*7,01%*		*3,99%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0035	284,37	365,67	264,14	20,23	243,72	81,12		182,83	101,53	142,36	142,36		81,30	60,88	50,77	10,11		2031,38
	14,00%	*18,00%*	*13,00%*	*1,00%*	*12,00%*	*3,99%*		*9,00%*	*5,00%*	*7,01%*	*7,01%*		*4,00%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*

ЗДАНИЯ

7.3. Документы на Объект оценки

16-АН 080593

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

"16" мая 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44,52-59,62-74,63а,74а, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Единном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-823

080593 НУ-91

Регистратор Мухаметшина Л. С. (подпись)

М.П.

Серия 16-АН 080593

16-АН 080594

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

"16" мая 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Единном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-826

080594 НУ-91

Регистратор Мухаметшина Л. С. (подпись)

М.П.

Серия 16-АН 080594

16-АН 080592

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "16" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Приволжский, ул.Тихорецкая, дом 5

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-827

16-АН 080592

Регистратор Мухаметшина Л. С. (подпись) М.П.

Серия 16-АН 080592

16-АН 080590

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "16" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан , г Казань, Приволжский район, ул.Тихорецкая, дом 5

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-831

16-АН 080590

Регистратор Мухаметшина Л. С. (подпись) М.П.

Серия 16-АН 080590

16-АН 685182

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалятин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-298

Регистратор Самигуллина А. Р.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 685182

16-АН 406398

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" марта 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-967

Регистратор Каримов Р. Р.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 406398

16-АН 406399

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

"21" марта 2014 года

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор Каримов Р.Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АН 406399

16-АН 406399

16-АН 685183

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

"28" октября 2014 года

Дата выдачи:

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шаляпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственное здание, незавершенное строительство, с прилегающей территорией, для развития производства, общая площадь 23650 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-295

Регистратор Самигуллина А.Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АН 685183

16-АН 685183

16-АН 685181

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шаляпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Единном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-297

Регистратор Самигуллина А. Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АН 685181

16-АН 080591

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "16" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,86,68-71,78-88,79а,123,124,133-136, 2 этажа №№91-102, 3 этажа №№1-3,3а,36,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Единном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-819

Регистратор Мухаметшина Л. С. (подпись)

М.П.

Серия 16-АН 080591

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № Ф/14-10

г.Казань «19» марта 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Пивоварня Москва-Эфес», действующее через филиал в г.Казани, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора завода Т.Э.Крайнера, действующего на основании доверенности № 6305-Е от 21.06.2013 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Р.М.Закирова, действующего на основании Устава, с другой стороны,

учитывая, что «Арендатор» является собственником помещений в здании, расположенном на земельном участке, принадлежащем «Арендодателю», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду **часть земельного участка площадью 2196,86 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка 16:50:080122:64, общая площадь земельного участка 4959 кв.м.), расположенного по адресу: г.Казань, ул.Тихорецкая, д.5.**

Земельный участок находится под зданием «Административно-бытовой корпус».

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.10.2011 г. сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2011-544 и выдано свидетельство серии 16-АК № 130505.

1.3. Земельный участок предоставляется **на неопределенный срок**. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие **с 20.03.2013 года.**

2.АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Ежемесячная арендная плата составляет **11 832 (Одиннадцать тысяч восемьсот тридцать два) рубля 59 копеек, в том числе НДС 18%.**

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании выставляемого Арендодателем счета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.3. Моментом исполнения Арендатором своего обязательства по оплате считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственно посещать и обследовать земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства;

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора;

3.2.2. Не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке, без согласования с Арендатором;

3.2.3. В письменном виде извещать Арендатора о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы не позднее 15 календарных дней с момента наступления изменений.

4.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с назначением:

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.2. Соблюдать специально установленный режим использования земельных участков;

4.2.3. Своевременно вносить арендную плату;

16-АК 130505

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "31" октября 2011 года

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

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

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

Вид права: Собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Регистратор Тагирова С. В. м.п. (подпись)

Серия 16-АК 130505

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору аренды земельного участка № **Ф/14-10** от 19.03.2014 г.

г. Казань «19» марта 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Пивоварня Москва-Эфес», действующее через филиал в г.Казани, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора завода Т.Э.Крайнера, действующего на основании доверенности № 6305-Е от 21.06.2013 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Р.М.Закирова, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что **20.03.2013 г.** Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду **часть земельного участка площадью 2196,86 кв.м. (кадастровый номер земельного участка 16:50:080122:64, общая площадь земельного участка 4959 кв.м.), расположенного по адресу: г.Казань, ул.Тихорецкая, д.5**.
2. По факту передачи земельного участка Стороны претензий друг к другу не имеют.
3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

Арендодатель:

Директор завода

_____/Т.Э.Крайнер/

М. П.

Арендатор:

Генеральный директор

_____/Р.М.Закиров/

М. П.

4.2.4. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих юридических или финансовых реквизитов в срок не позднее 15 календарных дней с момента наступления изменений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае просрочки платежей, предусмотренных п. 2.2. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки, не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.2. Споры, возникающие в рамках исполнения настоящего Договора, разрешаются в Арбитражном суде Республики Татарстан с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования спора (срок ответа на претензию – 10 календарных дней).

6.РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Расторжение Договора производится по основаниям и в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим договором;

6.2. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за один месяц путем письменного уведомления.

7.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Арендатор не имеет право сдавать арендуемый земельный участок в субаренду;

7.2. Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в т.ч. отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и скреплены печатями юридических лиц.

7.4. Настоящий договор аренды составлен на 2 (двух) листах и подписан в 2 (двух) экземплярах.

8.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Арендодатель:
ЗАО «Пивоварня Москва-Эфес»
Адрес: 117546, г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 15Б
Поставщик услуг и получатель денежных средств: филиал ЗАО «Пивоварня Москва-Эфес» в г. Казань
Адрес: 420054, г. Казань, ул. Тихорецкая, 5
ИНН 7726260234
КПП 165902001
р/с 40702810200001011751 в КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО) в г. Москва
Кор. счет 30101810100000000347
БИК 049205770

Арендатор:
ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
420021, г. Казань, ул. Сары Садыковой, д.32
ИНН 7716580524, КПП 165901001
р/с 40701810200010008730
в АКБ "Энергобанк" г. Казани
к/с 30101810300000000770 БИК 049205770

Директор завода

_____/Т.Э.Крайнер/

М. П.

Генеральный директор

_____/Р.М.Закиров/

М. П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.1**

17.10.2012 № 1600/301/12-465560

1	Кадастровый номер 16:50:080122:64			2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 16:50:080122:51				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.08.2010		
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	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	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 4959+/-25 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 48897971.55	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 9860.45	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах:							
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	Закрытое акционерное общество "Пивоварня Москва-Эфес"		Собственность		—			
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения	18.1	—					
		18.2	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Филиал по Республике Татарстан (7701018922)					
		18.3	04.08.2010					

инженер 1 категории
(наименование должности)

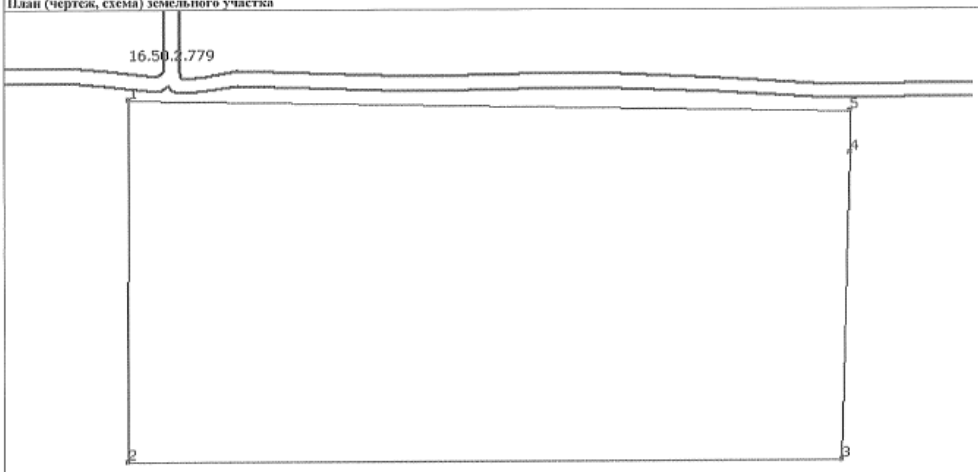
М.П. (подпись)

Р. Б. Нигматуллина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.2**

17.10.2012 № 1600/301/12-465560

1	Кадастровый номер 16:50:080122:64	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				



5	Масштаб 1:600 Условные знаки: —

инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Р. Б. Нигматуллина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.5**

17.10.2012 № 1600/301/12-465560

1	Кадастровый номер 16:50:080122:64						2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	**Описание местоположения границ земельного участка**									
	№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков			Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7			8
	1	1	5	91° 0'	100.57	—	16:50:000000:6644			Адрес отсутствует
	2	2	1	0° 15'	50.45	—	16:50:080122:60			Адрес отсутствует
	3	3	2	269° 59'	99.46	—	16:50:080122:60			Адрес отсутствует
	4	4	3	181° 41'	42.70	—	16:50:080122:39			Адрес отсутствует
	5	5	4	180° 29'	5.97	—	16:50:080122:60			Адрес отсутствует

инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Р. Б. Нигматуллина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.6**

17.10.2012 № 1600/301/12-465560

1	Кадастровый номер 16:50:080122:64				2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	**Описание поворотных точек границ земельного участка**							
	№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
		X	Y					
	1	2	3	4	5			
	1	469234.89	1305971.46	Закрепление отсутствует	0.10			
	2	469184.44	1305971.24	Закрепление отсутствует	0.10			
	3	469184.48	1306070.70	Закрепление отсутствует	0.10			
	4	469227.16	1306071.96	Закрепление отсутствует	0.10			
	5	469233.13	1306072.01	Закрепление отсутствует	0.10			

инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Р. Б. Нигматуллина
(инициалы, фамилия)

5557414

Отдел по Нурлатскому району филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

21.12.2012 № 1600/301/12-589178

1	Кадастровый номер 16:24:260201:2052	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:24:000000:628, 16:24:000000:629	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.12.2012		
5	—				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4, 7				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	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	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	весь	—	—	—

9	Разрешенное использование: Рекреационная деятельность						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 35801+/-3311 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 30967.87	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 0.8650	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. Земельный участок будет аннулирован из государственного кадастра недвижимости в случае, если права на него не будут зарегистрированы в Управлении Росреестра по РТ в течение двух лет с даты постановки на кадастровый учет, дата указана в строке 6 кадастрового паспорта.						
17	—						

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 16:24:260201:2052
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:24:000000:628, 16:24:000000:629

Начальник отдела
(наименование должности)

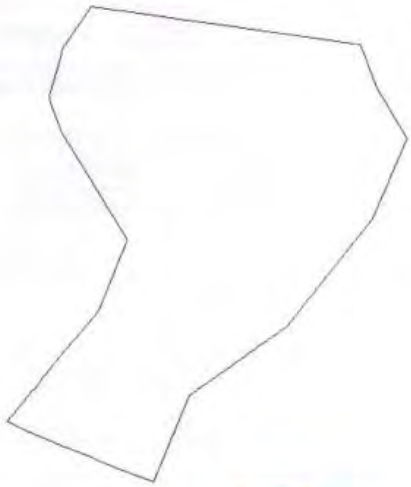
М.П.

С. П. Мубаракзанова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

21.12.2012 № 1600/301/12-589178

1	Кадастровый номер 16:24:260201:2052	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				



5	Масштаб 1:2500	Условные знаки: —

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

С. П. Мубаракзанова
(инициалы, фамилия)

Отдел по Нурлатскому району филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

21.12.2012 № 1600/301/12-589178

1	Кадастровый номер 16:24:260201:2052	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:24:000000:628, 16:24:000000:629	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.12.2012		
5	—				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4, 7				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	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	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	весь	—	—	—

9	Разрешенное использование: Рекреационная деятельность						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 35801+/-3311 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 30967.87	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 0.8650	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. Земельный участок будет аннулирован из государственного кадастра недвижимости в случае, если права на него не будут зарегистрированы в Управлении Росреестра по РТ в течение двух лет с даты постановки на кадастровый учет, дата указана в строке 6 кадастрового паспорта.						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 16:24:260201:2052				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:24:000000:628, 16:24:000000:629				

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) С. П. Мубарякзанова (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

21.12.2012 № 1600/301/12-589178

1	Кадастровый номер 16:24:260201:2052	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:2500	Условные знаки: —			

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) С. П. Мубарякзанова (инициалы, фамилия)

Дополнительное соглашение № __
к договору аренды лесного участка № 14 от 16.07.2009 года

г.Казань 05.06. **2013 года**

Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан, в лице первого заместителя министра Мусина Хариса Гайнутдиновича, действующего на основании Приказа Министерства лесного хозяйства Республики Татарстан, от 14.09.2011г. № 436/1-осн, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро»** в лице генерального директора Исхакова Азата Наиловича действующая на основании Устава, именуемая в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды **№ 14 от 16.07.2009 года** о нижеследующем:

В связи с изменением площади и постановкой лесного участка на кадастровый учет и изложить пункт 2 Договора в следующей редакции:

1. Лесной участок площадью **3,5801 га**, предоставляемый в аренду по Настоящему Договору, имеет:
Местоположение Республика Татарстан, Лаишевский муниципальные районы, Пригородное лесничество Матюшинское участковые лесничество, квартал 45, выделы 4, 7. Кадастровый номер 16:24:260201:2052
2. Настоящее Дополнительное соглашение к Договору вступает в силу с момента государственной регистрации.
3. Приложение № 1-7 к Договору в новой редакции.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на одном листе в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
Министерство лесного хозяйства РТ 420061 г. Казань, пр. Х. Ямашева 37 А ИНН/КПП 1660098481/165701001 УФК по РТ счет 40101810800000010001 в ГРКЦ НБ РТ Банка России г. Казань УФК по РТ (Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан) БИК 049205001	ОАО «Красный Аосток Агро» 420054, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, ИНН/КПП 1659052612/165901001
Первый заместитель министра лесного хозяйства Республики Татарстан	Генеральный директор
_____ Х.Г. Мусин	_____ А.Н. Исхаков
М.П.	(подпись, печать)

Приложение N 1
к дополнительному
соглашению

СХЕМА
расположения и границы лесного участка
Республика Татарстан
(субъект Российской Федерации)

Лесничество (лесопарк)
Пригородное Матюшинское участковое
(наименование)

Масштаб 1:10000

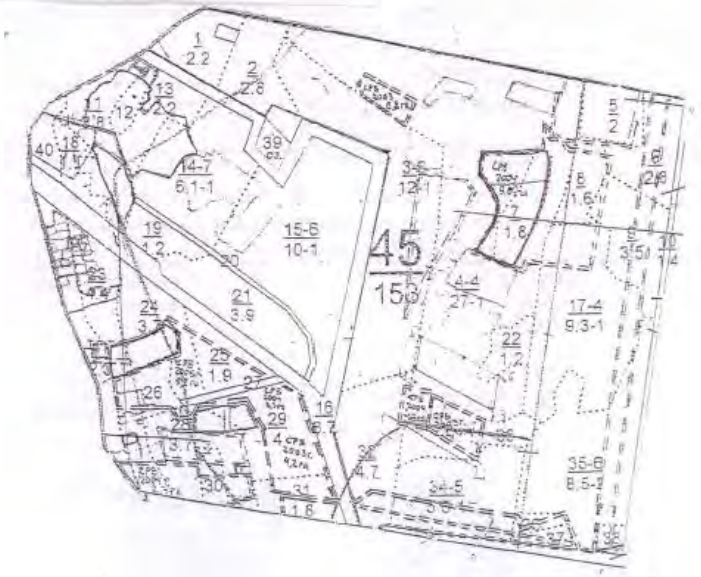
Кадастровый номер участка (номер учетной записи в государственном лесном реестре) и его площадь 16:24:260201:2052 3,5801 га

Условные обозначения:
- испрашиваемый участок

Арендодатель **Министерство лесного хозяйства РТ в лице Первого зам. министра Мусина Хариса Гайнутдиновича**
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор **Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро» в лице генерального директора Исхакова Аната Наиловича**
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Примечание. Для вычерчивания схемы расположения участков используются следующие фрагменты материалов лесоустройства:
планшеты М 1:10000;
планы лесонасаждений М 1:25000;
карты-схемы лесничества (лесопарка) М 1:100000.



Приложение N 2
к дополнительному
соглашению

Характеристика лесного участка и его насаждений

Характеристика лесного участка

3,5801(га)

Общая площадь - всего	В том числе									
	лесные земли					нелесные земли				
	покрытые лесной растительностью - всего	в том числе покрытые лесными культурами	лесные питомники, плантации	не покрытые лесной растительностью	итого	дороги	просеки	болота	другие	итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3,5801	3,5801	-	-	-	3,5801	-	-	-	-	-

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)/запас древесины (тыс. куб. м)	В том числе по группам возраста древостоя (га/тыс. куб. м)			
				молодняки	средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	45	Сосна Сосна	1,5801/0,52 1,8/0,68	- -	1,5801/0,52 -	- -	- 1,8/0,68
Итого			3,5801/1,2		1,5801/0,52		1,8/0,68

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав	Возраст	Бонитет	Полнота	Средний запас древесины (куб. м/га)		
						средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Защитные	Сосна Сосна	10С+С 8С2С	63 130	1 2	0,7 0,7	290 -	- -	- 380

Арендодатель
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор
А.Н.Исхаков
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Приложение N 4
к дополнительному
соглашению

Виды и объемы использования лесов на лесном участке

Вид использования лесов	Площадь (га)	Единица измерения	Годовой объем использования лесов
1	2	3	4
Заготовка живицы		т	х
Заготовка недревесных лесных ресурсов		т	х
Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений		кг	х
Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства		га	х
Ведение сельского хозяйства		га	х
Осуществление научно-исследовательской и образовательной деятельности		га	х
Осуществление рекреационной деятельности	3,5801	га	3,5801
Создание лесных плантаций и их эксплуатация		га	х
Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных, лекарственных растений		га	х
Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев)		га	х
Выполнение работ по геологическому изучению недр и разработка месторождений полезных ископаемых		га	х
Строительство и эксплуатация водохранилищ, иных искусственных водных объектов, гидротехнических сооружений и специализированных портов		га	х
Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов		га	х
Переработка древесины и иных лесных ресурсов		га	х
Выполнение изыскательских работ		га	х

Арендодатель

(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор

А.Н.Исхаков

(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Приложение N 3
к дополнительному
соглашению

Объемы использования лесов для заготовки древесины
на лесном участке

(куб. м)

Ежегодный объем заготовки древесины					
хозяйство	при рубке спелых и перестойных лесных насаждений	при рубке лесных насаждений при уходе за лесами	при рубке поврежденных и погибших лесных насаждений	при рубке лесных насаждений на лесных участках, предназначенных для строительства, реконструкции и эксплуатации объектов лесной, лесопереработывающей инфраструктуры <*>	всего
1	2	3	4	5	6
хвойное	-	-	-	-	-
твердолиственное	-	-	-	-	-
мягколиственное	-	-	-	-	-
итого	-	-	-	-	-

<*> В том числе при рубках, связанных с созданием лесной инфраструктуры в целях охраны, защиты, воспроизводства лесов (разрубка, расчистка квартальных, граничных просек, визиров, строительство, ремонт, эксплуатация лесных дорог, устройство противопожарных разрывов и т.п.).

Арендодатель

(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор

А.Н.Исхаков

(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Приложение № 6
к дополнительному
соглашению

АКТ
приема-передачи лесного участка в аренду

N _____ "__" _____ 2013 г.

Арендодатель **Министерство лесного хозяйства РТ** в лице **Первого зам. министра Мусина Хариса Гайнутдиновича** и Арендатор **Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро»** в лице **генерального директора Исхакова Ахата Наиловича** составили настоящий акт о том, что на основании договора аренды лесного участка первый передал, а второй принял для использования лесов для осуществления рекреационной деятельности
(указать виды использования лесов)
лесной участок 16:24:260201:2052
(кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре))
лесничества (лесопарка)
Пригородное Матюшинское участковое
(наименование)
в квартале 45
(номера кварталов)

Характеристика лесного участка

3,5801 (га)

Общая площадь	Лесные земли, всего	В том числе покрытые лесной растительностью
1	2	3
3,5801	3,5801	3,5801

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)/запас древесины (тыс. куб. м)	В том числе по группам возраста древостоя (га/тыс. куб. м)			
				молодняки	средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	45	Сосна Сосна	1,5801/0,52 1,8/0,68	- -	1,5801/0,52 -	- -	- 1,8/0,68
Итого			3,5801/1,2		1,5801/0,52		1,8/0,68

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав	Возраст	Бонитет	Полнота	Средний запас древесины (куб. м/га)		
						средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Защитные	Сосна Сосна	10С+С 8С2Б	63 130	1 2	0,7 0,7	290 -	- -	- 380

Настоящий акт является обязательным приложением к договору аренды лесного участка N ____

Арендодатель
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор
А.Н.Исхаков
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Приложение № 5
к дополнительному
соглашению

СРОКИ
внесения арендной платы

Срок внесения арендной платы	Размер арендной платы, руб.			
	всего	в том числе:		
		в федеральный бюджет	в бюджет субъекта Российской Федерации	в местный бюджет
1	2	3	4	5
I квартал	62973.46	62973.46	-	-
II квартал	62973.47	62973.47	-	-
III квартал	62973.47	62973.47	-	-
IV квартал	62973.47	62973.47	-	-
Итого за год	251893.87	251893.87	-	-

Арендодатель
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор
А.Н.Исхаков
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Договор
аренды лесного участка № 14

г. Казань 16 июля 2009 г.

Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан, в лице министра Власова Валерия Александровича, действующего на основании Положения о Министерстве лесного хозяйства Республики Татарстан, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 12.02.2007 № 38, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро»** в лице **Генерального директора Аглямова Рифа Нагимовича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. По настоящему Договору Арендодатель, действующий в соответствии со статьями 72 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации, на основании пункта 1 статьи 36 Земельного Кодекса РФ Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование лесной участок, находящийся в государственной собственности, определенный в пункте 2 настоящего Договора (далее - лесной участок).

2. Лесной участок, площадью **2,42** га, предоставляемый в аренду в целях осуществления рекреационной деятельности имеет следующие характеристики: местоположение Республика Татарстан, **Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдела 4,7;** кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре) 1459-2009-01;

3. Схема расположения лесного участка и его характеристика приводятся в приложениях N 1 и 2 (границы лесного участка определены на кадастровой карте (плане) лесного участка, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора).

4. Арендатору передается лесной участок для использования в целях и объемах согласно приложению N 3 для рекреационной деятельности.

II. Арендная плата

5. Арендная плата по настоящему Договору составляет **113513,25 руб. (сто тринадцать тысяч пятьсот тринадцать рублей 25 копеек)** в год (НДС не начисляется).

Арендная плата подлежит начислению и оплате с момента государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

25.09.09

Приложение N 7
к дополнительному
соглашению

Объемы и сроки исполнения работ по охране, защите, воспроизводству лесов и лесоразведению на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Виды мероприятий	Единица измерения	Годовой объем	Срок исполнения
Обеспечение пожарной безопасности в лесах				
защитные	По проекту освоения лесов	га	3,5801	круглогодично
Обеспечение санитарной безопасности в лесах				
защитные	По проекту освоения лесов	га	3,5801	круглогодично
Лесовосстановительные мероприятия				
		-	-	-
Уход за лесами				
		-	-	-
Лесоразведение				
		-	-	-

Арендодатель
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

Арендатор
Р.Н.Исхаков
(фамилия, имя, отчество, подпись, печать)

6. Арендатор вносит арендную плату согласно приложению N 4 и представляет в течение 1 месяца Арендодателю документы, подтверждающие произведенную оплату.

7. Размер арендной платы подлежит изменению пропорционально изменению ставок платы за единицу объема лесных ресурсов или за единицу площади лесного участка, устанавливаемых в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса Российской Федерации.

8. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре срок внесения ставок арендной платы, а также в случае централизованного изменения ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам (в том числе коэффициентов индексации), изменения принимаются к исполнению сторонами с даты вступления упомянутых актов в силу без внесения изменений в Договор аренды.

III. Права и обязанности сторон

9. Арендодатель имеет право:

а) получать от Арендатора сведения в установленном законодательством Российской Федерации порядке, справочные и другие материалы об использовании, охране и защите лесов, расположенных на лесном участке, и их воспроизводстве;

б) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.

9. Арендодатель обязан:

а) обозначать в натуре и указать в планово-картографических материалах границы лесного участка;

б) передать лесной участок Арендатору по акту приема-передачи лесного участка в аренду согласно приложению N 5;

в) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Арендатор имеет право:

а) использовать лесной) участок в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности лица, использующие леса, могут организовывать туристические станции, туристические тропы и трассы, проведение культурно-массовых мероприятий, пешеходные, велосипедные и лыжные прогулки, конные прогулки (верхом и/или на повозках), занятия изобразительным искусством, познавательные и экологические экскурсии, спортивные соревнования по отдельным видам спорта, специфика которых соответствует проведению соревнований в лесу, физкультурно-спортивные фестивали и тренировочные сборы, а также другие виды организации рекреационной деятельности;

б) осуществлять на лесном участке в установленном порядке возведение временных построек на лесных участках (беседок, пунктов хранения инвентаря и др.) и осуществление благоустройства лесных участков (размещение дорожно-тропиночной сети, информационных стендов и аншлагов по природоохранной тематике, скамей, навесов от дождя, указателей направления движения, контейнеров для сбора и хранения мусора и др.)

в) осуществлять возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений на лесном участке, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности в соответствии с определенными лесным планом зонами планируемого освоения лесов;

г) размещать временные постройки, физкультурно-оздоровительные, спортивные и спортивно-технические сооружения на участках, не занятых деревьями и кустарниками, а при их отсутствии - на участках, занятых наименее ценными лесными насаждениями, в местах, определенных в проекте освоения лесов.

д) проводить рубки лесных насаждений на основании проекта освоения лесов в целях строительства объектов для осуществления рекреационной;

е) приступить после государственной регистрации настоящего Договора, подписания сторонами акта приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренного приложением N 5 к настоящему Договору, и представления Арендодателю в установленном порядке разработанного проекта освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы или муниципальной экспертизы к использованию лесного участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

ж) получать информацию от Арендодателя о лесном участке и порядке его использования;

з) с согласия Арендодателя сдавать лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет, в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другим лицам, отдавать право аренды в залог, вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;

и) в случаях, связанных с отсутствием необходимости в пользовании одним или несколькими лесными участками, передать их Арендодателю по акту приема-передачи, форма которого аналогична форме, указанной в приложении N 5 к настоящему Договору, подписав дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий Договор;

к) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.

11. Арендатор обязан:

а) осуществить государственную регистрацию договора аренды лесного участка за счет собственных сил и средств;

б) использовать лесной участок по назначению в соответствии с лесным законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Договором, проектом освоения лесов, согласно утвержденных условий, объемов и сроков;

в) вносить арендную плату в размерах и сроки, которые установлены настоящим Договором;

г) в установленном порядке разработать и представить Арендодателю проект освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы;

д) ежегодно в установленном порядке подавать лесную декларацию;

е) представлять Арендодателю информацию, полученную при проведении лесоустроительных работ на лесном участке;

ж) не допускать повреждение лесных насаждений, растительного покрова и почв за пределами предоставленного лесного участка, захламление площади предоставленного лесного участка и прилегающих территорий за пределами предоставленного лесного участка бытовым мусором, иными видами отходов, проезд транспортных средств и иных механизмов по произвольным, неустановленным маршрутам;

з) в случае возникновения лесного пожара на лесном участке обеспечивать его тушение. Осуществлять противопожарное обустройство лесов на лесном участке, в том числе строительство, реконструкцию и содержание дорог противопожарного назначения, посадочных площадок для самолетов, вертолетов, используемых в целях проведения авиационных работ по охране и защите лесов, прокладку просек и противопожарных разрывов, обеспечивать создание систем и средств предупреждения и тушения лесных пожаров (пожарная техника, оборудование, снаряжение и другие), содержание этих систем и средств, а также формирование запасов горюче-смазочных материалов на период высокой пожарной опасности в объемах, определенных проектом освоения лесов;

и) осуществлять санитарно-оздоровительные мероприятия, лесовосстановление и уход за лесом на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов и приложении N 6;

к) приводить лесной участок в прежнее состояние в следующих случаях:

при уничтожении верхнего плодородного слоя почвы, уничтожении, повреждении или захламлении искусственных или естественных водотоков, рек, ручьев, осушительных канав, дренажных систем, шлюзов, мостов, других дорожных и гидромелиоративных сооружений, просек, лесохозяйственных и лесоустроительных знаков, дорог;

при сносе возведенных временных построек, сооружений и других объектов;

л) в случае прекращения действия настоящего Договора передать лесной участок Арендодателю по акту приема-передачи, форма которого аналогична форме, указанной в приложении N 5 к настоящему Договору, в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, с характеристиками лесного участка, установленными проектом освоения лесов на момент завершения пользования;

м) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

н) не допускать возведения капитальных строений и сооружений в соответствии с действующим законодательством.

11.1. Арендатор не вправе препятствовать доступу граждан на арендованный) лесной участок, а также осуществлению заготовки и сбору находящихся на нем пищевых и недревесных лесных ресурсов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 11 Лесного кодекса Российской Федерации. Арендованный лесной участок может быть огорожен только в случаях, предусмотренных Лесным кодексом Российской Федерации.

IV. Ответственность сторон

12. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

13. За нарушения Арендатором лесного законодательства, возникшие по вине Арендатора, устанавливается следующая ответственность:

13.1. за нарушение сроков уплаты арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере процентной ставки рефинансирования (учетной ставки) от неуплаченной суммы за каждый день просрочки;

13.2. за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, предусмотренных пунктом 11Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере годовой арендной платы;

13.3. за ущерб, возникший за пределами арендуемых лесных участков, но по вине Арендатора и причиненный лесным насаждениям или не отнесенным к лесным насаждениям деревьям, кустарникам и лианам вследствие нарушения лесного законодательства, заготовка древесины которых допускается, Арендатор несет ответственность в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.05.2007 года № 273 «Об исчислении размера вреда, причиненного лесам, вследствие нарушения лесного законодательства» в случаях:

– незаконной рубки, выкапывания, уничтожения или повреждение до степени прекращения роста лесных насаждений;

– повреждения лесных насаждений, не влекущего прекращения их роста;

– незаконной рубки сухостойных деревьев, присвоение (хищение) древесины буреломных, ветровальных деревьев;

– уничтожения или повреждения сеянцев либо саженцев в лесных питомниках;

– уничтожения или повреждения лесных культур, лесосеменных и маточных плантаций, молодняка естественного происхождения и подроста;

– уничтожения или повреждения насаждений, не отнесенных к лесным насаждениям.

V. Порядок изменения и расторжения Договора

14. Все изменения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и подписываются сторонами. Государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды лесного участка производится силами и за счет средств Арендатора.

В случае внесения изменений в настоящий Договор, влекущих уменьшение размера арендной платы, Арендодатель обязуется в течение 15 дней либо возместить Арендатору сумму в размере разницы между уплаченной арендной платой и суммой арендной платы за фактическое пользование лесными участками, либо зачесть уплаченную сумму в размере разницы за пользование лесными участками за следующий период.

15. Внесение изменений в настоящий Договор, по соглашению сторон допускается только в случаях изменения состояния лесных насаждений, вызванного стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями (пожары, ветровалы, повреждение лесов вредными организмами), иными обстоятельствами непреодолимой силы или в результате несоблюдения Арендатором требований лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов, а также в случаях, связанных с отсутствием необходимости в пользовании лесными участками (или лесным участком) у Арендатора.

16. По требованию одной из сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в разделе VI настоящего Договора.

VI. Основания прекращения действия Договора

17. Настоящий Договор прекращает действие в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

18. Расторжение настоящего Договора по решению суда по требованию одной из сторон осуществляется по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также в случае нарушения другой стороной условий настоящего Договора.

VII. Срок действия Договора

19. Срок действия настоящего Договора устанавливается с "16" июля 2009 г. по "16" июля 2058 г.

VIII. Прочие условия

20. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, или вопросы, не оговоренные в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае если согласие путем переговоров не достигнуто, указанные вопросы разрешаются в судебном порядке.

21. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в течение 70 дней после его подписания и вступает в силу с даты государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

22. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как землетрясение, наводнение, пожар и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок действия этих обстоятельств, после чего стороны должны провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в настоящий Договор, в том числе по вопросам размера арендной платы и срока платежа.

23. Передача лесного участка осуществляется по акту приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренному приложением N 5 к настоящему Договору.

Указанный акт подписывается сторонами в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора.

24. Арендатор, надлежащим образом исполнивший настоящий Договор, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение такого договора на новый срок.

25. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Приложения N 1 - 6 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан 420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 59а, УФК по РТ счет 40201810900000000002, л/с 03112001340, в ГРКЦ НБ РТ Банк России г. Казань, БИК 049205001, ИНН 1660098481, КПП 166001001	ОАО «Красный Восток Агро» 420054 г. Казань ул. Тихорецкая,5 ИНН/КПП 1659052612/165901001 р/с 40702810500010004158 в АКБ Энергобанк г. Казань к/с 30101810300000000770 БИК 049205770
Арендодатель: Министр лесного хозяйства Республики Татарстан _____ В.А. Власов (подпись, печать)	_____ Р.Н.Аглямов (подпись, печать)

Приложение № 2
к договору аренды
лесного участка

Характеристика лесного участка и его насаждений

Характеристика лесного участка
(га)

общая площадь всего	в том числе									
	лесные земли					Нелесные земли				
	покрытые лесной растительностью-всего	в том числе покрытые лесными культурами	Лесные питомники плантации	Некрытые лесной растительностью	итого	дороги	просеки	болота	Другие	итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2,42	**2,42**	-	-	-	**2,42**	-	-	-	-	-

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)/ запас древесины (тыс.куб.м.)	В том числе по группам возраста древостоя (га/тыс.куб.м)			
				Молодняки	средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	45	сосна сосна	1,02/0,3 1,4/0,53	- -	1,02/0,3 -	- -	- 1,4/0,53

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждений	Возраст насаждений	Бонитет насаждений	Полнота древостоя	Средний запас древесины (куб.м/га)		
						Средневозрастные	Приспевающие	Спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Защитные	сосна сосна	10С+С 8С2С	63 130	1 2	0,7 0,7	290 -	- -	- 380

Министр лесного хозяйства РТ
В.А.Власов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор:
Р.Н.Аглямов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение № 1
к договору аренды
лесного участка

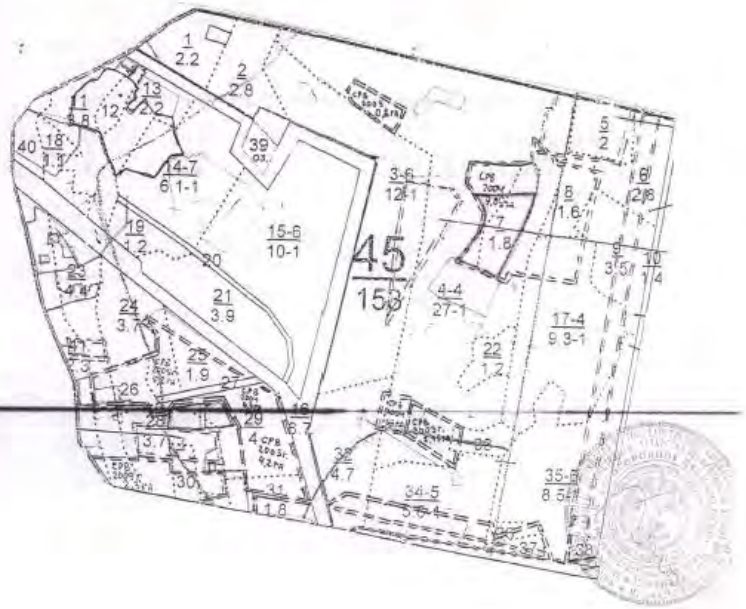
СХЕМА
расположения и границы лесного участка

Республика Татарстан
Лесничество: Пригородное Матюшинское участковое
Кадастровый номер участка (номер участной записи в государственном лесном реестре) и его площадь: 1459-2009-07 **2,42 га.**
Условные обозначения: _____ база отдыха

Министр лесного хозяйства РТ **Власов Валерий Александрович** _____
(подпись, печать)

Арендатор: **Аглямов Риф Нагимович** _____
(подпись, печать)

Примечание. Для вычерчивания схемы расположения участков используются следующие фрагменты картографических материалов лесоустройства:
планшеты М 1:10000;
планы лесонасаждений М 1:25000;
карты-схемы лесничества М 1:100000.



Приложение № 3
к договору аренды
лесного участка

Цели и объемы использования лесов на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Хозяйство (хвойное, твердолиственное, мягколиственное)	Площадь (га)	Единица измерения	Среднегодовые объемы использования лесов
1	2	3	4	5
Использование лесов для осуществления рекреационной деятельности				
Защитные	хвойное	2,42	га	2,42

Министр лесного хозяйства РТ
_____ В.А.Власов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор
_____ Р.Н.Аглямов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение № 4
к договору аренды
лесного участка

Сроки внесения арендной платы

Календарный план	Арендная плата, установленная по договору аренды лесного участка, всего	В том числе		
		в местный бюджет	в бюджет субъекта Российской Федерации	в федеральный бюджет
1	2	3	4	5
I квартал	-	-	-	-
II квартал	**113513,25**	-	-	**113513,25**
III квартал	-	-	-	-
IV квартал	-	-	-	-
Итого (за 2009 год)	**113513,25**	-	-	**113513,25**

Министр лесного хозяйства РТ
_____ В.А.Власов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор
_____ Р.Н.Аглямов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение № 5
к договору аренды
лесного участка

АКТ
приема-передачи лесного участка в аренду

№ 14 «16» июня 2009 г.

Министр лесного хозяйства РТ **Власов Валерий Александрович** и Арендатор в лице **Аглямова Рифа Нагимовича** составили настоящий акт о том, что на основании договора аренды лесного участка первый передал, а второй принял для использование лесов для осуществления рекреационной деятельности
лесной участок 1059-2009-07
(кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре)
Матюшинского участкового лесничества ГБУ «Пригородное лесничество»
в квартале 45

Характеристика лесного участка
(га)

Общая площадь	Лесные земли - всего	В том числе покрытые лесной растительностью
1	2	3
2,42	**2,42**	**2,42**

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)/ запас древесины (тыс.куб.м.)	В том числе по группам возраста древостоя (га/тыс.куб.м)			
				молодняки	средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	45	сосна сосна	1,02/0,3 1.4/0,53	- -	1,02/0,3 -	- -	- 1.4/0,53

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждений	Возраст насаждений	Бонитет насаждений	Полнота древостоя	Средний запас древесины (куб.м/га)		
						Средневозрастные	Приспевающие	Спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Защитные	сосна сосна	10С+С 8С2С	63 130	1 2	0,7 0,7	290 -	- -	- 380

Министр лесного хозяйства РТ
_____ В.А.Власов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор
_____ Р.Н.Аглямов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение № 6
к договору аренды
лесного участка

Объемы и сроки исполнения работ по охране, защите, воспроизводству лесов и лесоразведению на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Виды мероприятий	Единица измерения	Среднегодовой Объем	Срок Исполнения
Обеспечение пожарной безопасности в лесах				
Защитные		га	2,42	Круглогодично
Обеспечение санитарной безопасности в лесах				
Защитные		га	2,42	Круглогодично
Лесовосстановительные мероприятия				
Защитные		га	2,42	Весна
		га	2,42	Осень
Уход за лесами				
Защитные		га	2,42	Весна
		га	2,42	Осень

Министр лесного хозяйства РТ
_____ В.А.Власов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Арендатор
_____ Р.Н.Аглямов
(Ф.И.О., подпись, печать)

Управление Федеральной
регистрационной службы
по Республике Татарстан