

2021

Отчет

№ ПИФ-001/10-2021

об определении справедливой
(рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 02 декабря 2021 года

Дата составления отчета: 02 декабря 2021 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
02.12.2021



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» декабря 2021 года

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

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №10 от 25.11.2021 г. к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, РТ, 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 №10 от 25.11.2021 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	372,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.	55,7

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	1000;	
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	834,0
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	495,2
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	1 466,2
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	485,0
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	391,0
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	365,7
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	1 500,0
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	446,2
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	145,1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 декабря 2021 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
--------	--------------	----------------------------	------------------------	-----------------------

*Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартакoвская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	37 354 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 623 000	Не применялся	Не применялся
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	Не применялся	32 474 000	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	4 978 000	Не применялся	Не применялся
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	11 922 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	10 850 000	Не применялся	Не применялся
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 283 000	Не применялся	Не применялся
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	18 108 000	Не применялся	Не применялся
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	2 210 000	Не применялся	Не применялся
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	11 391 000	Не применялся	Не применялся
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 003 000	Не применялся	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский	792 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688			
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	459 000	Не применялся	Не применялся
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 760 000	Не применялся	Не применялся
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	17 283 000	Не применялся	Не применялся
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 970 000	Не применялся	Не применялся
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	22 703 000	Не применялся	Не применялся
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 675 000	Не применялся	Не применялся
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	11 445 000	Не применялся	Не применялся
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	25 881 295	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	9 416 000	Не применялся	Не применялся
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 798 000	Не применялся	Не применялся
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	5 192 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02 декабря 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	37 354 000	7 470 800	44 824 800
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 623 000	НДС не облагается	18 623 000
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	32 474 000	6 494 800	38 968 800
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	4 978 000	НДС не облагается	4 978 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	11 922 000	НДС не облагается	11 922 000
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	10 850 000	2 170 000	13 020 000
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 283 000	НДС не облагается	18 283 000
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	18 108 000	3 621 600	21 729 600
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	2 210 000	442 000	2 652 000
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	11 391 000	2 278 200	13 669 200

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 003 000	800 600	4 803 600
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	792 000	НДС не облагается	792 000
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	459 000	91 800	550 800
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 760 000	5 752 000	34 512 000
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	17 283 000	3 456 600	20 739 600
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 970 000	13 394 000	80 364 000
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	22 703 000	4 540 600	27 243 600
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 675 000	3 735 000	22 410 000
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	11 445 000	2 289 000	13 734 000
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	25 881 295	5 176 259	31 057 554
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	9 416 000	НДС не облагается	9 416 000
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 798 000	3 959 600	23 757 600

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	5 192 000	1 038 400	6 230 400
	ИТОГО	397 570 295	66 711 259	464 281 554

397 570 295 руб. (без НДС)

(Триста девяносто семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч двести девяносто пять) руб.

или:

464 281 554 руб. (с НДС)

(Четыреста шестьдесят четыре миллиона двести восемьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят четыре) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	12
1.1. Задание на оценку	12
1.1.1. Объект оценки	12
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	13
1.1.3. Цель оценки	14
1.1.4. Задача оценки	14
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	14
1.1.6. Определяемый вид стоимости	14
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	15
1.1.8. Срок проведения оценки	15
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	16
1.2. Реквизиты Исполнителя	17
1.3. Оценщики и специалисты	17
1.4. Реквизиты Заказчика	18
1.5. Основание проведения оценки	18
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности	18
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета	18
1.8. Форма Отчета	19
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	19
1.10. Заключение специальных экспертиз	19
1.11. Термины и определения	19
2. Сведения об Объекте оценки	22
2.1. Характеристика Объекта оценки	22
2.2. Фотографии объекта оценки	23
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	34
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	34
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки	35
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	40
3.1. О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь – октябрь 2021 года	40
3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года	43
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.	44
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект	50
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	51
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	52
3.7. Анализ наиболее эффективного использования	53
4. Процесс оценки	56
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	56
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке	56
4.3. Доходный подход	56
4.4. Затратный подход	56
4.5. Сравнительный подход	57
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке	57
4.7. Метод сравнения продаж	58
4.8. Метод выделения	60
4.9. Метод распределения	61
4.10. Метод капитализации дохода	62
4.11. Метод остатка	63
4.12. Метод предполагаемого использования	64

4.13. Выводы	65
5. Метод сравнения продаж.....	65
5.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков	65
5.2. Выбор единицы сравнения	65
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	65
5.4. Введение корректировок к цене аналога	75
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещений	88
5.6. Введение корректировок к цене аналога	102
5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для здания	118
5.7.1. Введение корректировок к цене аналога	121
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	125
6. Затратный подход.....	127
6.1. Общие положения затратного подхода.....	127
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа	128
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	128
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	141
6.5. Выводы по применению затратного подхода	144
7. Итоговое заключение	145
7.1. Сертификат качества	145
7.2. Итоговое заключение о стоимости	146
8. Приложения.....	149
8.1. Документы Оценщика	149
8.2. Объявления СМИ.....	151
8.3. Документы на Объект оценки	196

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 2. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	372,1
7	Земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	55,7
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	834,0
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу:	495,2

*Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	1 466,2
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	485,0
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	391,0
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	365,7
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	1 500,0
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	446,2
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	145,1

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

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

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

Статья 22 ЗК РФ. Аренда земельных участков. Иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Размер арендной платы определяется договором аренды. Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, названных в ст. 27 ЗК РФ (см. комментарий к этой статье). В соответствии с общими нормами ГК РФ (ст. 607), чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре аренды должны быть указаны местоположение

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

земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие установить и идентифицировать этот земельный участок. Названные сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 декабря 2021 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 02 декабря 2021 по 02 декабря 2021 года.

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

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

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

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

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

- Свидетельства о государственной регистрации прав на имущество;
- Технические паспорта на нежилые помещения/ здания
- Технические планы на помещения;
- Договора аренды земельных участков;
- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.

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

Перечень источников внешней информации

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

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).

- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

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

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

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. 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 3. Реквизиты Исполнителя

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

1.3. Оценщики и специалисты

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

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.

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

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

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, РТ, 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 №10 от 25.11.2021 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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

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

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/10-2021. Датой составления Отчета является 02 декабря 2021 г.

1.8. Форма Отчета

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

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

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.10. Заключение специальных экспертиз

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

1.11. Термины и определения²

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

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 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 недвижимое имущество.

Таблица 4. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	372,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	55,7
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	834,0
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	495,2
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу:	1 466,2

*Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	485,0
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	391,0
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	365,7
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	1 500,0
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	446,2
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	145,1

2.2. Фотографии объекта оценки

РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б

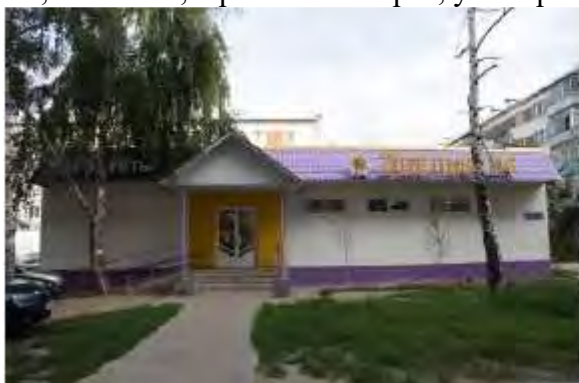








РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35

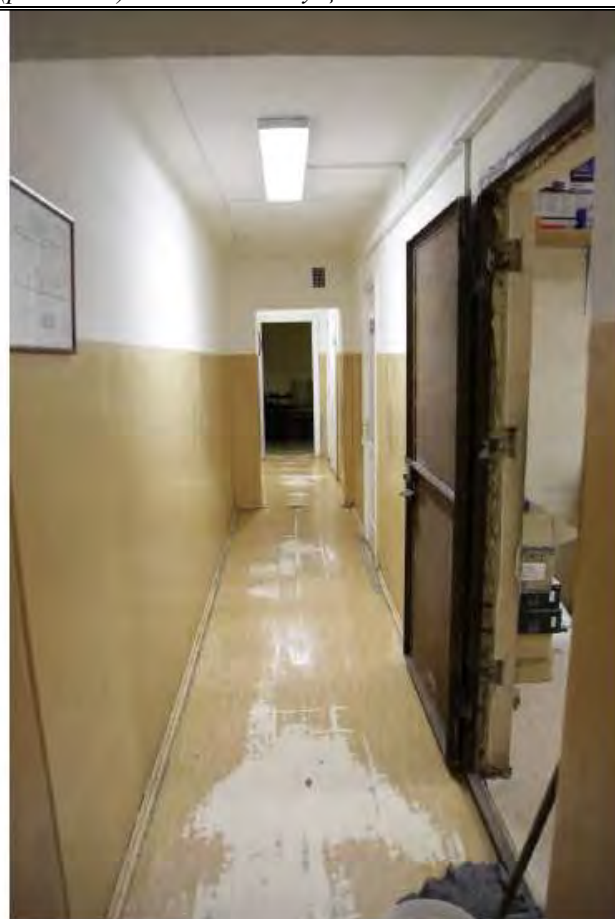




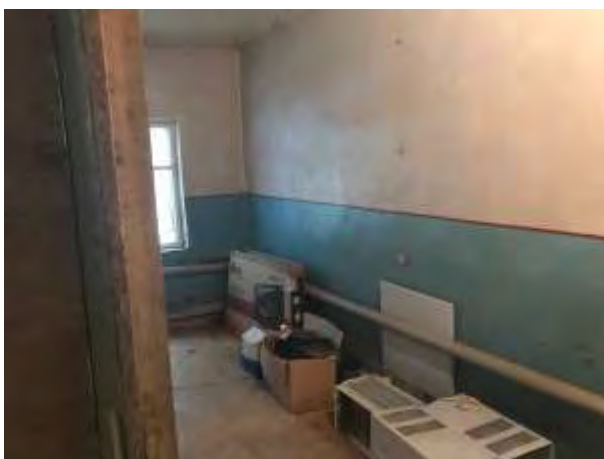
РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а, помещение №1000







РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А, пом.1



РТ, г. Казань, Советский район, ул. Главная, д.69



РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика, д.72



РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18



2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

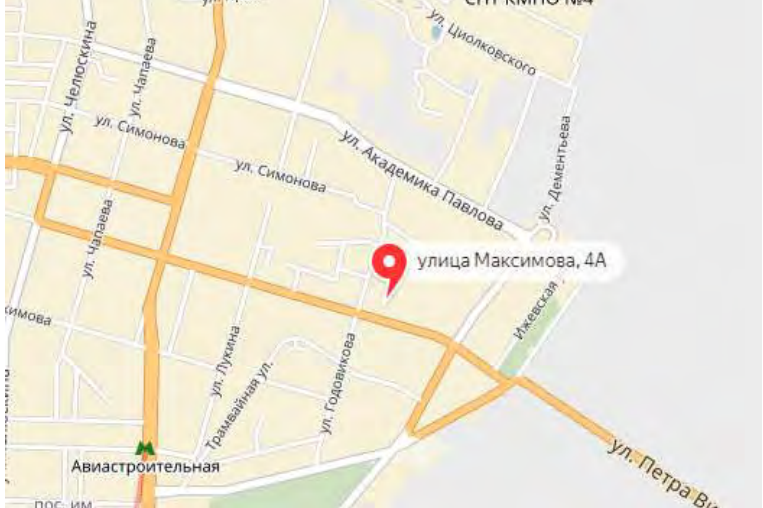
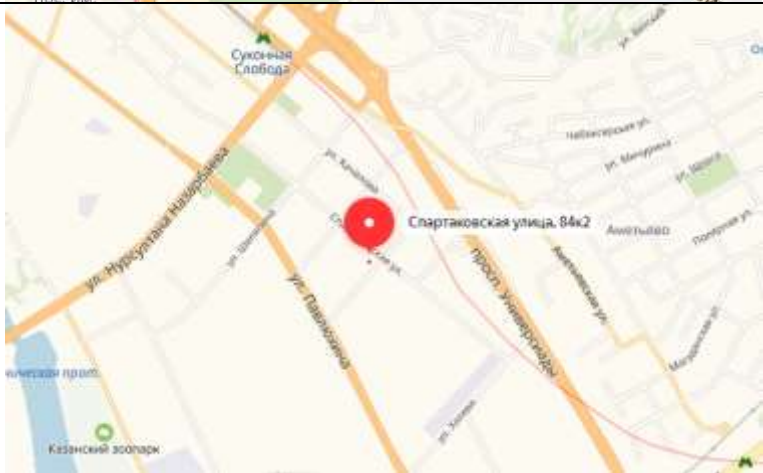
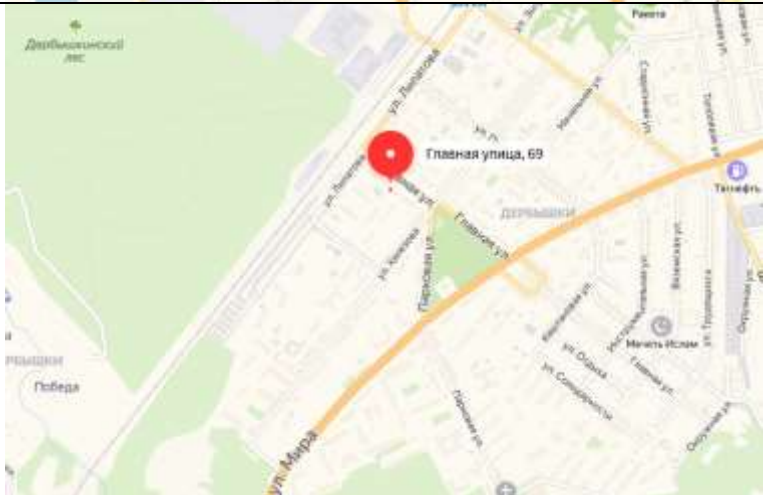
При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводилась без учета Обременений.


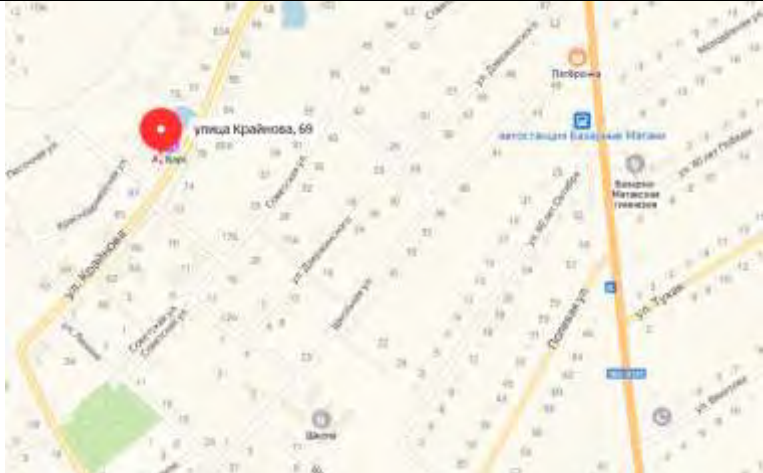
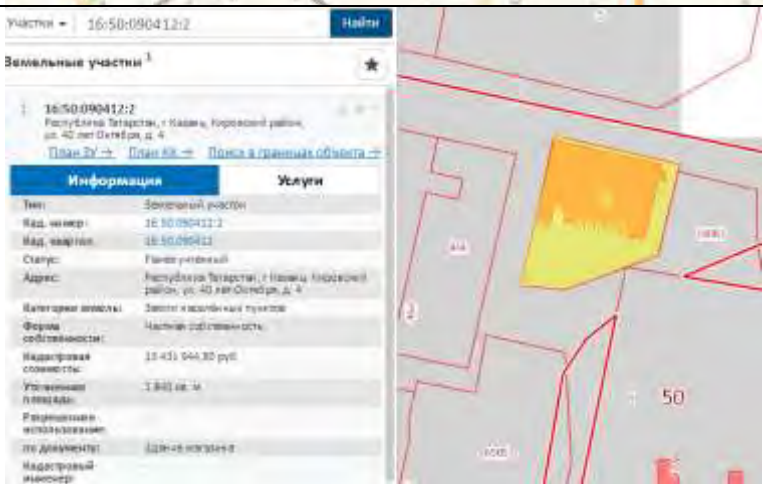
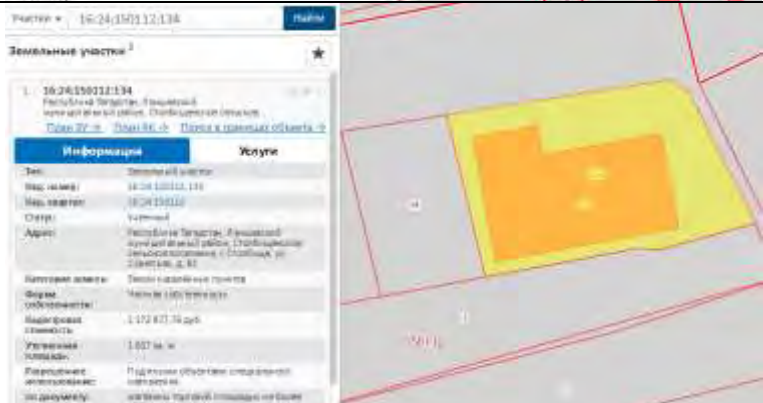
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

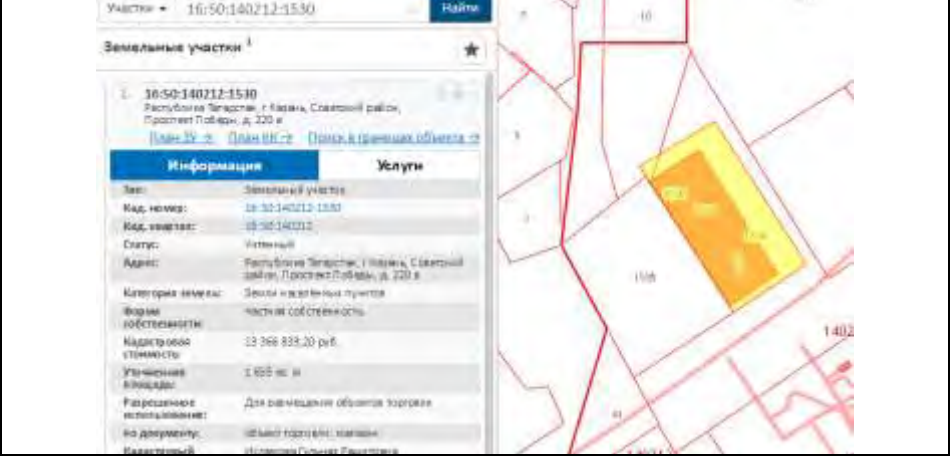
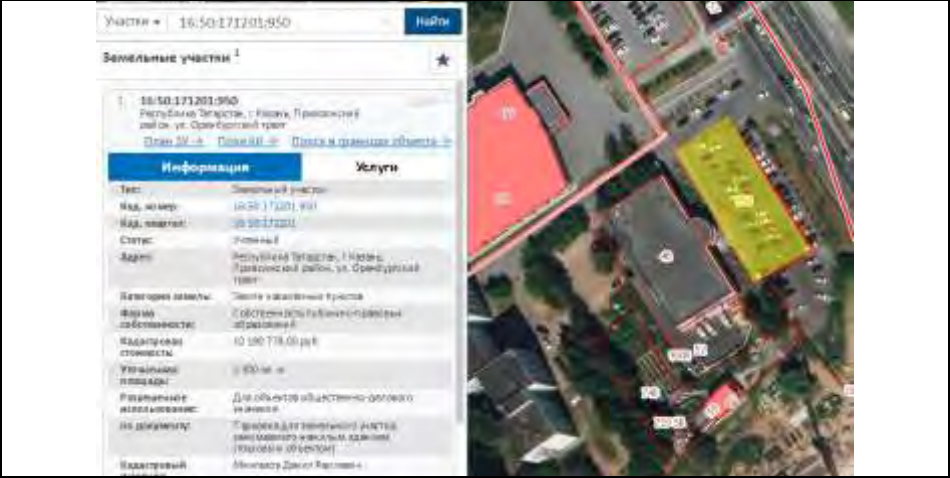
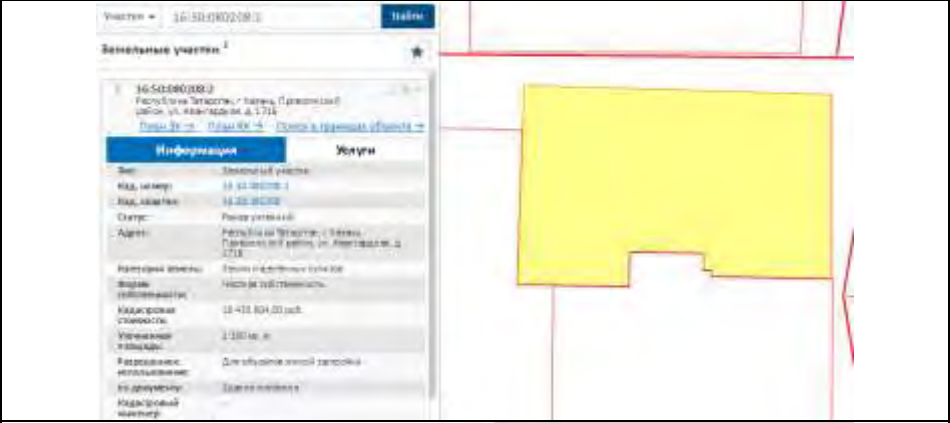

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а	
5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартакoвская, д. 84, корп. 2	
6	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69	

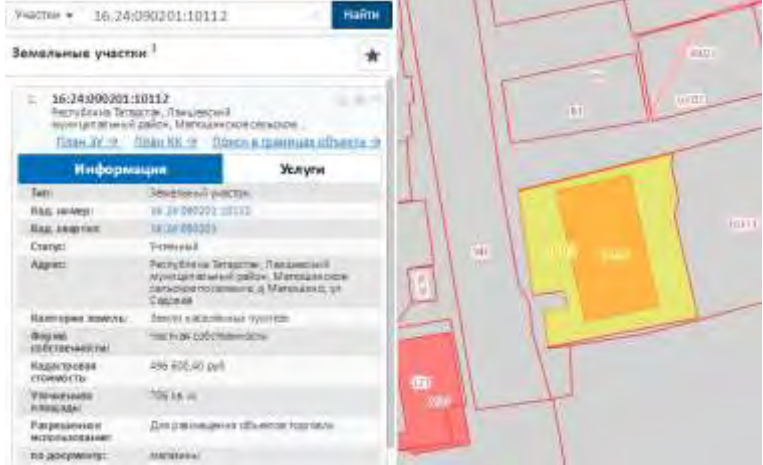
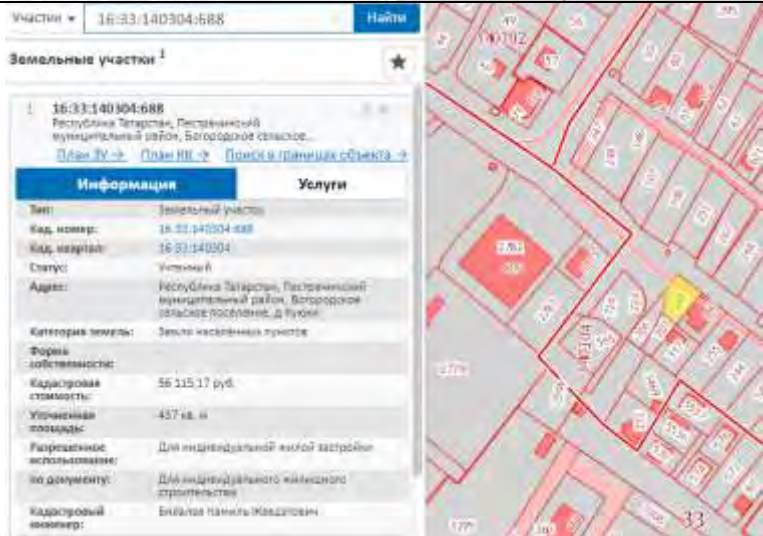

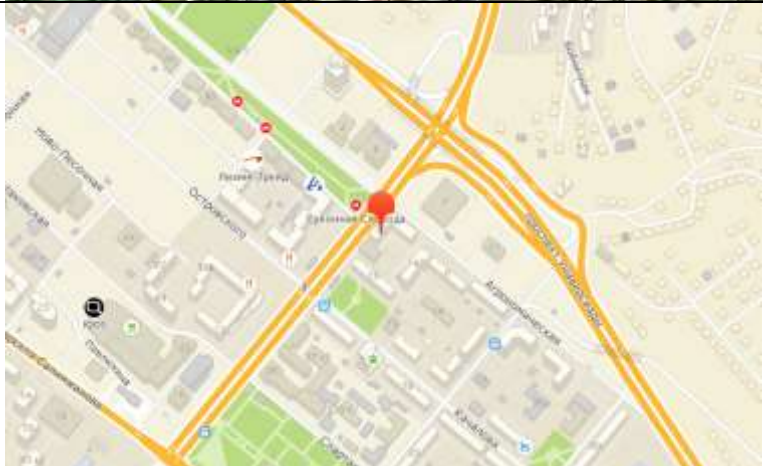
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.72	
8	РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А	
9	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д.4	
10	РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбиче, ул. Советская, д.92	

*Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
11	РТ, г. Казань, Советский р-н, Проспект Победы д. 220в	
12	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	
13	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	
14	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д. 30а	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
15	РТ, Лаишевский муниципальный р-н, с/п Матюшинское, д. Матюшино, ул. Садовая	
16	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки	
17	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	
18	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2	

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

3.1. О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь – октябрь 2021 года³

1. В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня⁴ на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

2. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г⁵ соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

3. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

4. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%).

На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

5. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

³ <https://economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eade71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>

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

⁵ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства уточнены данные за август 2021 года

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

7. Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г⁶ (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	Июл.21	Июл.21 / Июл.19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Июл.21	Июл.21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-4,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,2
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	-3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	-20,2	-3,5	13,8	-2,2	18,2	31,1	102,4	-8,0	-22,8	4,8
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,6	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	8,2	1,9	6,6	-3,2	4,8	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,8	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	3,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата	-	-	-	-	1,5	3,2	5,5	1,8	3,8	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-3,0	1,0
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,5	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,0	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,6	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	-	2,8	-	2,5	2,0	2,0	-0,0	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,6	70,0	71,8
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Уровень безработицы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	Июл.21	Июл.21 / Июл.19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Июл.21	Июл.21	2020	2019
Численность безработных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-18,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	69,5	-	69,6	-	69,5	69,6	69,3	69,9	-	-
Уровень безработицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,8	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

⁶ Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл21	июл21 / июл19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	июл21	июл21	2020
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,8	6,0	12,0	7,0	-7,0	-6,6
добыча угля	5,0	-0,3	6,0	-2,9	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,0	-5,7	9,4	-3,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-6,0
добыча металлических руд	1,8	3,4	2,5	2,0	2,6	-0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	13,7	-7,4	-4,7	-4,3	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	12,4	27,5	19,1	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	3,7	-4,3	4,6	6,2	2,9	3,7	11,1	0,8	1,4
тяжелая промышленность	4,9	7,2	3,1	6,2	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.									
пищевые продукты	4,0	4,8	1,2	3,3	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	11,9	22,3	16,8	16,9	13,1	7,2	2,7	7,3	1,8
табачные изделия	-1,1	4,7	-5,5	-3,8	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	1,0	4,5	3,3	5,9	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.									
текстильные изделия	2,8	14,2	1,5	13,4	2,3	4,8	15,6	11,7	-9,7
одежда	-3,4	-0,4	1,2	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	9,8	-1,3	12,9	2,5	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,3	-10,9	8,5	-13,1	9,7	101,0	15,4	2,8	1,2
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	5,5	5,0	4,0	6,0	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	15,0	9,6	17,6	6,5	10,2	14,3	4,2	-4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	10,4	16,6	11,2	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кирпича и нефтепродуктов	5,1	-3,6	5,2	-1,7	5,8	4,1	8,1	-7,1	-6,0
Химический комплекс	5,4	14,9	5,1	14,9	5,8	5,3	9,7	11,0	9,8
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	4,1	11,6	4,7	12,0	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	13,6	37,2	9,4	31,9	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,7	10,8	3,5	12,7	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,9	6,6	6,8	10,8	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,3
Металлургический комплекс	1,6	0,1	-4,9	-4,5	-2,2	2,1	6,9	-3,6	-0,9
в т.ч.									
металлургия	1,9	-1,6	4,3	1,8	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,6
чистовые металлические изделия	0,7	5,3	6,6	13,0	-10,1	5,1	38,6	-7,4	4,5
Машиностроительный комплекс	1,0	5,3	5,2	3,2	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	-7,6	0,3	12,4	-3,9	-23,6	-8,6	19,8	5,8	3,4
электрооборудование	0,6	-0,3	-1,8	3,3	-0,9	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в б/ушке воздушной	12,0	26,3	16,8	26,4	6,0	13,7	15,0	2,7	10,0
автотранспортные средства и мотоциклы	3,2	-4,8	-9,4	-6,0	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	4,5	5,6	3,8	0,0	16,2	-7,5	15,4	21,4	6,6
прочие производства	-1,1	11,0	-2,0	10,7	-0,8	-4,4	15,5	3,7	10,9
в т.ч.									
мебель	7,0	22,2	-1,7	16,4	-13,0	11,0	48,3	21,4	6,8
прочие готовое изделие	-2,6	-2,4	2,2	1,2	-1,2	-8,6	14,0	11,2	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,6	10,0	-2,7	10,8	-3,8	-7,1	6,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,6	4,4	9,1	6,5	6,8	6,6	7,9	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	13,7	13,0	10,7	16,0	12,7	17,9	90,1	13,4	2,1

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июль 21	сен. 21	авг. 21	июл. 21	июль 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	июл. 21	мар. 21	фев. 21	яно. 21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	72,9	73,6	73,9	74,2	72,9	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			6,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам			7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			5,8	5,1	4,6	4,6	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	10,1	10,0	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты			27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	26,6	22,3	23,1	22,1	21,7	17,9	22,9
Потребительские кредиты			16,9	16,2	13,8	15,8	14,1	11,3	7,4	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)			9,1	12,9	108,5	81,2	101,8	162,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

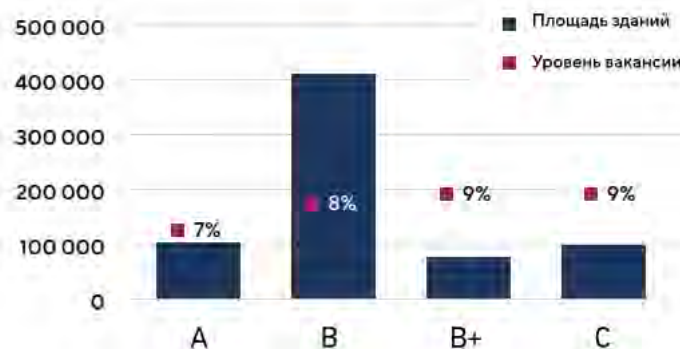
В настоящее время в городе функционирует 132 бизнес-центра с общим объемом предложения 691 тыс. кв. м. Из них продолжают пустовать 56,6 тысячи кв. м, что, по всей видимости, и сдерживало общее повышение.

Средняя арендная ставка по классам



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

Распределение и уровень вакантных площадей по классам



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

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

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



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



Новые площади на рынке

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Мода на коворкинг дошла до Казани

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

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



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

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

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

Ставки по торговым коридорам города

№	Торговый коридор (улицы, площади, скверы)	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Средняя стоимость, руб./кв. м
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1459
2	ул. Баумана (1,1 км) – аналог московского Арбата	1,1	2091
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	680
4	ул. Татарстан	1,61	970
5	ул. Чернышевского	1,25	900
6	ул. Университетская	0,67	2500
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	1198
9	ул. Давыдовского	1,53	819
10	ул. Декабристов	5,43	1105
11	ул. Ибрагимова	2,94	821
12	ул. Проспект Янинева	6,44	929
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1100
14	ул. Проспект Паппан	9,8	756
15	ул. Брылева	2,77	564
16	ул. Сибирский тракт	5,09	800
17	ул. Вешняковского	1,76	868
18	ул. Чистопольская	4,12	1122

Стрит-ритейл: перезагрузка у дома

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

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

Район	Периоды времени, г.						
	ян 20	ян 21	ян 22	ян 23	ян 24	ян 25	ян 26
Восточный	1301	1121	912	868	875	864	897
Ново-Савинский	1221	983	916	989	965	965	878
Привольный	914	962	729	748	837	732	806
Светлый	1208	782	727	865	837	577	699
Кировский	813	831	829	866	882	699	726
Московский	1166	987	880	866	766	662	795
Амастротельный	1122	782	680	627	676	458	626

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

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

Район	Периоды времени, г.						
	ян 20	ян 21	ян 22	ян 23	ян 24	ян 25	ян 26
Восточный	111 298	123 462	100 612	89 700	106 354	75 987	87 690
Ново-Савинский	150 125	124 479	93 791	103 820	98 524	91 206	99 460
Привольный	91 318	90 090	73 605	71 790	93 631	65 760	76 150
Светлый	111 948	95 034	79 899	78 424	68 375	76 449	77 053
Кировский	89 810	92 255	88 826	70 971	81 191	57 945	69 113
Московский	127 818	94 961	93 847	75 005	98 331	69 594	79 417
Амастротельный	82 023	100 096	72 163	58 438	102 917	81 549	76 122

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

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

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

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

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости торгового назначения.

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

Сборник "Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок" (далее – Мониторинг) по состоянию на 01.09.2020 (8 издание) выпускается НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» (Союз) на основе проводимых с 2016 года собственных исследований, в соответствии с решениями органов управления Союза. Взаимодействие с органами власти в процессе мониторинга осуществляется в соответствии с п.7 Перечня поручений Президента РТ Р.Н. Минниханова от 26.12.2016 №ПР-402 и постановлением КМ РТ от 13.03.2019 №182. Мониторинг выполняется независимыми экспертами и направлен на обеспечение прав субъектов оценочной деятельности и заинтересованных лиц, определяемых органами управления Союза, на получение достоверной и непротиворечивой информации.

Мониторинг выполняется совместно с профессиональными объединениями участников рынка недвижимости и экспертными организациями при содействии Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан.

Мониторинг составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных профессиональных участников рынка недвижимости, экспертов, результатов аукционов и сделок, в т.ч. с государственным и муниципальным имуществом, совершенных с момента предшествующего выпуска.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями.

Мониторинг определяет диапазоны цен и не может заменить процедуру определения рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также действующими на дату оценки Федеральными стандартами оценки. Мониторинг носит справочный характер и не может применяться как основание для совершения сделок, поскольку не учитывает индивидуальные особенности земельных участков (рельеф, конфигурацию, локальное расположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие сервитутов и

обременений, возможность торга, наличие экологических факторов, загрязнений и другие факторы), объектов капитального строительства (архитектурно-планировочные решения, износы и устаревания, наличие обременений, возможность торга, площадь, локальное расположение и другие факторы). В Сборнике мониторинга с 2019 года публикуются диапазоны среднерыночной стоимости жилой недвижимости на территории Республики Татарстан. Также в Сборнике представлена информация о Союзе и Рекомендованные минимальные тарифы на выполнение оценочных работ на очередной год.

Таблица 5. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость г. Казани (тыс.руб.за 1 кв.м.)

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- Скидки к ценам предложений;
- Отличия в площади;
- Этаж расположения.

Скидки к ценам предложений

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

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

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

Отличия в площади

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

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

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

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

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

$П$ – общая площадь объекта, м².

Этаж расположения

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

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

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

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

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

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

4.4. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

4.5. Сравнительный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

4.10. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

4.11. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

4.13. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнительного анализа продаж для расчёта стоимости нежилых помещений, земельных участков и нежилого здания, и затратного подхода при расчете стоимости здания, расположенного по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92.

5. Метод сравнения продаж

5.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

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

5.2. Выбор единицы сравнения

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

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. 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.

5.3. 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:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице

Таблица 6. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д.4								
1	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Горьковское шоссе	15 000	84 000 000	Собственность	5 600,00	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок промназначения по ул.Горьковское шоссе.— площадь участка 15151 кв.м.;— первая линия Горьковского шоссе на въезде в город со стороны М7;— зона КС. Возможные варианты использования: строительство торговых, административных, офисных, складских объектов, объектов технического обслуживания транспортных, автосалонов;— кадастровый номер: 16:50:190402:720.По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_promnaznacheniya_2296980472
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	3 100	22 000 000	Собственность	7 096,77	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны.Недалеко школа, 2 детских сада + 2 детских сада будут строиться, спорткомплекс, теннисная академия Тарпищева.Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города!ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!!Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_s_ot_promnaznacheniya_2261772594
3	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	36 000	550 000 000	Собственность	15 277,78	Земли населенных пунктов	Площадь 36 000 м2 (3,6 гектара).Адмиралтейская слобода г.Казани.Выходит на городскую площадь перекрестка ул. Клары Цеткин/Адмиралтейская, отделен от магистрали жилым домом, удобная транспортная доступность.С уровня второго этажа и выше вид на акваторию реки Волга.Категория: земли населенных пунктов.Согласно ГПЗУ, зона градостроительных регламентов ДЗ.Разрешается строительство, в том числе, многоквартирных жилых домов высотой 25 метров, 7-8 этажей.Сети:	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_2195088251

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							электрическая мощность 800 кВт (два БКТП), газ 127 000 м ³ /мес (ГРП), водоснабжение/водоотведение 350 м ³ /мес.Общественные обсуждения по проекту планировки территории «Старое русло реки Казанки и Адмиралтейская слобода» проведены.Проект планировки территории «Старое русло реки Казанки и Адмиралтейская слобода» утвержден	
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б								
№ 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. Газовая, 1	1 000	9 000 000	Собственность	9 000,00	Земли населенных пунктов	ХОРОШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ БИЗНЕСА!!!СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!Чистая продажа, один собственник более 5лет в собственности, все коммуникации на участке, Газ свет вода!!!ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ДОРОГИ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОГА, ФУНДАМЕНТОВ НЕТ, В ДАННЫЙ МОМЕНТ АРЕНДУЕТ 4 СОТКИ ЗЕМЛИ ПУНКТ ПРИЁМА МЕТАЛЛОВ!!!ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ МОГУТ СЪЕХАТЬ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ, НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ (ИЖС) НО ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕВЕСТИ В ЛЮБОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПОД БИЗНЕС, ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К СДЕЛКЕ!!!Реальным покупателям хороший Торг!!!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_promnaznacheniya_2228726465
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	20 828	199 000 000	Собственность	9 554,45	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии улицы Техническая, в Приволжском районе г. Казани.Участок находится в районе высокой деловой активности, где сосредоточены производственно-складские объекты, административные здания и офисные центры. Подъездные пути со стороны ул. Техническая гарантируют удобную логистику.Зона градостроительного регламентирования ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства объектов коммунально-складского назначения, объектов административного, общественного и делового назначения, объектов торговли.Кадастровый номер: 16:50:000000:8034.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/217151196/
3	РТ, г. Казань,	1 620	8 500 000	Собственность	5 246,91	Земли	Продается участок 16,17 соток по адресу ул. Родины,	https://www.avito.ru/

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	Советский р-н, ул. Родины, 24					населенных пунктов	24.Участок огорожен бетонным забором с воротами.На территории имеется фундамент (плита) площадью 413 кв.м. Идеально подходит под строительство автосервиса, автомойки, производственного корпуса.В непосредственной близости расположены несколько жилых комплексов. Высокий автомобильный трафик!Все коммуникации в наличии (газ, электричество, вода, канализация).Рассрочка!Подробности по телефону.Звоните.	kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot_promnaznacheniya_2202432140
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 30А								
№ 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. Нурлы, 35	1 040	16 500 000	Собственность	15 865,38	Земли населенных пунктов	Земельный участок пригоден для строительства магазина, отеля или жилых домов. Расположен недалеко от общественного транспорта, рядом коттеджный посёлок и многоквартирные дома.Электричество, газ и вода в непосредственной близости. Один собственник. Есть ГПЗУ.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot_promnaznacheniya_2218283894
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Газовая, 1	1 000	9 000 000	Собственность	9 000,00	Земли населенных пунктов	ХОРОШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ БИЗНЕСА!!!СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!Чистая продажа, один собственник более 5лет в собственности, все коммуникации на участке, Газ свет вода!!!ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ДОРОГИ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОГА, ФУНДАМЕНТОВ НЕТ, В ДАННЫЙ МОМЕНТ АРЕНДУЕТ 4 СОТКИ ЗЕМЛИ ПУНКТ ПРИЁМА МЕТАЛЛОВ!!!ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ МОГУТ СЪЕХАТЬ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ, НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ (ИЖС) НО ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕВЕСТИ В ЛЮБОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПОД БИЗНЕС, ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К СДЕЛКЕ!!!Реальным покупателям хороший Торг!!!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_2228726465

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	20 828	199 000 000	Собственность	9 554,45	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии улицы Техническая, в Приволжском районе г. Казани. Участок находится в районе высокой деловой активности, где сосредоточены производственно-складские объекты, административные здания и офисные центры. Подъездные пути со стороны ул. Техническая гарантируют удобную логистику. Зона градостроительного регламентирования ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства объектов коммунально-складского назначения, объектов административного, общественного и делового назначения, объектов торговли. Кадастровый номер: 16:50:000000:8034.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/217151196/
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16								
№ 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. Подлужная	920	17 500 000	Собственность	19 021,74	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Вахитовском районе города Казани на ул. Подлужная. Зона смешанной жилой и общественной застройки (в соответствии с новыми Правилами землепользования и застройки Казани от 16.08.2021 г.). Площадь - 917 кв.м (9.17 сотки). Примерные размеры: ширина - 21 м, длина - 45 м (точнее на одной из фото в объявлении). Участок располагается в замечательном месте - сердце города Казани, невероятные просторы и самые красивые виды, зоны отдыха и прогулок: НКЦ-Казань, ЦПКиО им. М. Горького, парк Черное озеро, Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь, Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы. Кадастровый номер участка: 16:50:010702:16.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92_s_ot_promnaznacheniya_2204394025
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	760	21 000 000	Собственность	27 631,58	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок в центре г. Казани, на ул. Калинина, напротив комплекса КГАСУ. Участок расположен в центре Казани, в районе деловой и социальной активности напротив комплекса зданий КГАСУ. Рядом ст. метро «Сукодная Слобода». Зона градостроительного регламентирования	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_76_s_ot_promnaznacheniya_2157697445

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							Ж1(зона индивидуальной и блокированной жилой застройки)позволяет рассматривать участок для строительства торгово-офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания населения, магазинов, медицинского центра.Участок правильной формы с подъездными путями с трех сторон. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.Кадастровый номер: 16:50:011129:38.	
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. М. Гафури, 26А	1 000	12 500 000	Собственность	12 500,00	Земли населенных пунктов	Предлагается к реализации земельный участок назначение Д2.Характеристики объекта:— 1 линия;— Вахитовский район;— участок правильной формы;— на участке свет,вода, своя скважина;— удобные подъездные пути;— в непосредственной близости , в районе Речного Порто на территории 247 Га, утвержден генплан строительства большого микрорайона жилых домов, а также коммерческих площадей;— рядом: школа гимназия №1 им. Г.Тукая, детский садик, Автовокзал,развлекательный комплекс Калейдаскоп, гостиница Бухта, Казанский инновационный университет им. В.Г. Тимирязова, жилые дома с плотностью населения более 4 000 человек.Рядом улицы: Татарстан, Зайцева, Девятаева, Меховщиков.Вид разрешенного использования: административные офисы; торговые объекты, объекты спорта, объекты культуры и искусств, объекты учебного образования, гостиничного сервиса, гаражи, паркинги и мн.др.По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Кристина — Брокер по коммерческой недвижимости.«DiGroup — недвижимость и финансы».От собственника. Без комиссии.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_promnaznacheniya_2072995141
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18								
№ 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 район, п. Салмачи, ул. Центральная	700	3 600 000	Собственность	5 142,86	Земли населенных пунктов	Одно из лучших мест в Приволжском районе г. Казани в жилом массиве Салмачи.Продается ровный, правильной формы земельный участок на первой линии. Участок полностью огорожен забором.В Подарок остается материал на большой дом.В шаговой	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2137082790

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							доступности остановка, детский сад..Помощь в получении ИПОТЕКИ наших банках-партнерах по льготной ставке.ЗВОНИТЕ!!!Хорошая альтернатива: Званка Константиновка Самосырово Царицыно Вознесенское Алтан Усады	
2	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. 1-я Зеленая	820	3 900 000	Собственность	4 756,10	Земли населенных пунктов	Приволжский район. Салмачи, ул. 1-я Зеленая. Участок 8,2 сот под ИЖС.Наслышаны о жутких пробках в Салмачах? Поясим. ДАННЫЙ УЧАСТОК РАСПОЛОЖЕН НЕ В НОВЫХ САЛМАЧАХ ИЛИ КУЮКАХ! Поэтому мы не стоим в пробках, как жители выше названных посёлков!ВАЖНО, ЧТО УЧАСТОК НЕ ПОДАТЛИВАЕТ, ЗДЕСЬ НЕ БУДЕТ ПРОХОДИТЬ ДОРОГА!Есть все подъездные пути, коммуникации проходят вдоль участка.В шаговой доступности остановка, магазины разливных напитков, "Пятерочка".Участок подойдет и для застройщика. Можно построить сразу 2 дома.Собственник.ЗВОНИТЕ!!!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82_s_ot_izhs_226210536 2
3	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Атинская	770	3 860 000	Собственность	5 012,99	Земли населенных пунктов	РТ, гор. Казань, Приволжский район, пос. Салмачи, ул. Атинская.Продам ровный участок 7,72 соток (ИЖС) , расположенный в оживленном, благоустроенном поселке, неподалеку от шумной и городской суеты. Участок расположен в прекрасном и удачном месте, не затапливаемый, широкая подъездная дорога, вокруг все дома застроены, уважаемые, доброжелательные соседи. Все коммуникации: газ, центральное водоснабжение, электричество - напротив участка. Территория огорожена. Имеется широкий отдельный собственный заезд(ширина 9 м), задняя часть 26*20 м. Никаких обременений и ограничений (охранные зоны) в пользовании нет. ГПЗУ имеется. Бытовое металлическое помещение - В ПОДАРОК. Ипотека проходит, поможем в оформлении (Сбербанк-скидка 0.3%). Один взрослый собственник.Документы готовы к продаже. Район поселков: Салмачи, Вознесение, Восточный, Алтан, Царицыно, Куюки, Вознесенское, Привольный, Большие Клыки, Малые Клыки, Вишневка и т.д. Причина продажи - семейные обстоятельства.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_s_ot_izhs_219641498 3
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки								
№	Адрес	Площадь	Стоимость,	Вид права	Стоимость	Категория	Текст объявления	Источник

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
п.п.		земельного участка, м ²	руб.		1м ² , руб.	земель		Объявления
1	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Тукая, 79 В	1 500	2 500 000	Собственность	1 666,67	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в хорошем перспективном месте	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_222866984 7
2	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Центральная, 18	750	1 500 000	Собственность	2 000,00	Земли населенных пунктов	Продаю отличный ровный участок 7,5 соток (45x16 метров). Живописное место, дорога обустроена, электричество на участке.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot.izhs_200267926 0
3	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Ореховая	1 110	2 100 000	Собственность	1 891,89	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок 11 ИЖС в д. Куюки на границе Советского района Казани. Коммуникации (газ, свет, вода) проходят вдоль участка. Счетчик на свет установлен. Участок огорожен. Рядом лес, озер и река Нокса, экологически чистый район, очень красивые места.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_sot.izhs_228905531 2
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Советский р-н, Проспект Победы д. 220в								
№ 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. Газовая, 1	1 000	9 000 000	Собственность	9 000,00	Земли населенных пунктов	ХОРОШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ БИЗНЕСА!!!СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!Чистая продажа, один собственник более 5лет в собственности, все коммуникации на участке, Газ свет вода!!!ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ДОРОГИ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОГА, ФУНДАМЕНТОВ НЕТ, В ДАННЫЙ МОМЕНТ АРЕНДУЕТ 4 СОТКИ ЗЕМЛИ ПУНКТ ПРИЁМА МЕТАЛЛОВ!!!ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ МОГУТ СЪЕХАТЬ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ, НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ (ИЖС) НО ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕВЕСТИ В ЛЮБОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПОД БИЗНЕС, ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К СДЕЛКЕ!!!Реальным покупателям хороший Торг!!!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.promnaznacheniya_2228726465
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Родины, 24	1 620	8 500 000	Собственность	5 246,91	Земли населенных пунктов	Продается участок 16,17 соток по адресу ул. Родины, 24.Участок огорожен бетонным забором с воротами.На территории имеется фундамент (плита) площадью 413 кв.м. Идеально подходит под строительство автосервиса, автомойки, производственного корпуса.В	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot.promnaznacheniya_2202432140

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							непосредственной близости расположены несколько жилых комплексов. Высокий автомобильный трафик!Все коммуникации в наличии (газ, электричество, вода, канализация).Рассрочка!Подробности по телефону.Звоните.	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 62к7	10 000	60 000 000	Собственность	6 000,00	Земли населенных пунктов	Продается ровный земельный участок (промназначения) 100 соток. В эту стоимость входит склад 600кв.м, свет вода на участке. Вдоль границы участка железнодорожные пути.Срочная продажа,торг уместен!!!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/260145168/
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Лаишевский муниципальный р-н, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92								
№ 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 р-н, с. Столбище, ул. Совхозная	2 100	3 850 000	Собственность	1 833,33	Земли населенных пунктов	Продам участок ИЖС кад номер 16:24:150111:63 с Столбище. Удобные подъездные пути,асфальт до участка . Коммуникации рядом . Подходит для размежевания и увеличения площади путём перераспределения .удобно для застройщиков. Без торга, обмен не интересен!!!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye-uchastki/uchastok_21_sot_izhs_2171002750
2	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Совхозная	1 000	2 690 000	Собственность	2 690,00	Земли населенных пунктов	Продается отличный земельный участок площадью 10 соток на ул. Совхозная . в с. Столбище Лаишевского района (от Казани 15 минут на автомобиле по хорошей асфальтированной дороге).Участок ровный, почва плодородная. Рядом жилые дома. Все коммуникации в доступе-вдоль участка газ, электричество, вода.В селе имеется вся необходимая инфраструктура-почта, школа, новый детский сад, сельсовет, мечеть и церкви, магазины. Ходит рейсовый автобус из Казани (ост.Автовокзал Южный.Идеальное место для строительства загородного дома. Прекрасная природа и экология, доброжелательные дружные соседи, хорошие дороги в поселке, широкие улицы.В непосредственной близости от участка находятся ул. Взлетная ,Заболотная , Советская.Недалеко расположены пос. Усады, Большие и Малые Кабаны, Сокуры, Каипы, Габишево Песчаные Ковали .Поможем в одобрении ипотеки, использовании материнского капитала!Полное юридическое сопровождение сделки и безопасный расчет!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2084655355

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, КП Урмай	540	1 400 000	Собственность	2 592,59	Земли населенных пунктов	Продаю 2 земельных участка ИЖС площадью 5,4 сот. каждый, рядом с поселком Столбище, в КП Урмай. 15 мин до города. Все коммуникации на участке, газ вдоль улицы. Отличные подъездные пути к участку, широкие дороги. Поселок застраивается быстрыми темпами. Участков почти не осталось. Звоните, оперативный показ. В продаже 2 одинаковых участка, один из них угловой.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye-uchastki/uchastok-54_sot_izhs_223298_5355

5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку 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 земельному участку общей площадью 389 кв.м., так как он находится на долгосрочном праве аренды и к земельному участку общей площадью 834 кв.м., так как он находится на краткосрочном праве аренды. Поскольку данные Объекты оценки находятся на праве аренды, а отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность, то вводим корректировку на вид передаваемых прав.

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

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов аналогов составит **0,85** и **0,77** соответственно.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%

Скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку принята в размере **10,2%**.

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС принята в размере **9,3%**.

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

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка¹¹.

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

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

¹¹ 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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

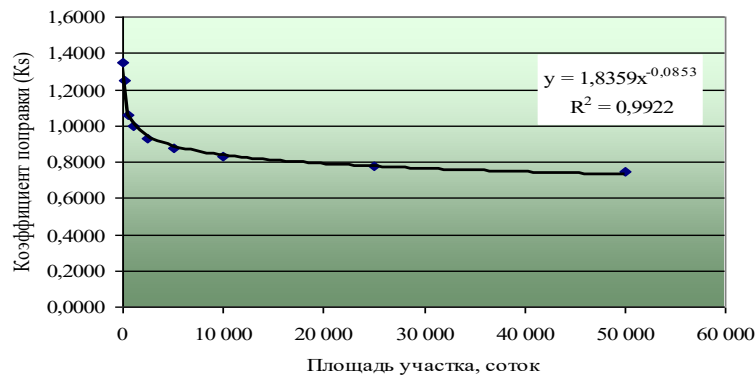


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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:

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

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

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

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

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 8. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1840 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 840,0	15 000,0	3 100,0	36 000,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,967	0,808	0,925	0,750
Корректировка на площадь, %	-	19,7%	4,5%	28,9%

Таблица 9. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1637 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 637,0	2 100,0	1 000,0	540,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,977	0,956	1,018	1,073
Корректировка на площадь, %	-	2,2%	-4,0%	-8,9%

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1655 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 655,0	1 000,0	1 620,0	10 000,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,976	1,018	0,977	0,837

*Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %	-	-4,1%	-0,1%	16,6%

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2160 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	2 160,0	1 000,0	20 828,0	1 620,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,954	1,018	0,786	0,977
Корректировка на площадь, %	-	-6,3%	21,4%	-2,4%

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 834 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	834,0	920,0	760,0	1 000,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,034	1,026	1,043	1,018
Корректировка на площадь, %	-	0,8%	-0,9%	1,6%

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 389 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	389,0	1 040,0	1 000,0	20 828,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,104	1,015	1,018	0,786
Корректировка на площадь, %	-	8,8%	8,4%	40,5%

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 437 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	437,0	1 500,0	750,0	1 110,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,093	0,984	1,044	1,009
Корректировка на площадь, %	-	11,1%	4,7%	8,3%

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 500,0	700,0	820,0	770,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,984	1,050	1,036	1,041
Корректировка на площадь, %	-	-6,3%	-5,0%	-5,5%

Корректировка на назначение

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

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Корректировка применялась согласно данной таблице.

Корректировка на различие в местоположении

При развитии рынка 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.

Объекты аналоги расположены в схожих районах города с оцениваемыми земельными участками, поправка не применялась.

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

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1840 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 840,0	15 000,0	3 100,0	36 000,0
Стоимость предложения, руб.		84 000 000	22 000 000	550 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		5 600,00	7 096,77	15 277,78
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 600,00	7 096,77	15 277,78
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 028,80	6 372,90	13 719,45
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 028,80	6 372,90	13 719,45
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 028,80	6 372,90	13 719,45
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 028,80	6 372,90	13 719,45
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 028,80	6 372,90	13 719,45
Коэффициент учитывающий размер участка	0,967	0,808	0,925	0,750
Корректировка на площадь	-	19,7%	4,5%	28,9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 019,47	6 659,68	17 684,37
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 019,47	6 659,68	17 684,37
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д. 4	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 019,47	6 659,68	17 684,37
Средневзвешенное значение, руб./м ²			10 121,2	
Площадь земельного участка, м ²			1 840	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			18 623 008	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			18 623 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1637 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 637,0	2 100,0	1 000,0	540,0
Стоимость предложения, руб.		3 850 000	2 690 000	1 400 000
Стоимость предложения, руб./м ²		1 833,33	2 690,00	2 592,59
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 833,33	2 690,00	2 592,59
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 646,33	2 415,62	2 328,15
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 646,33	2 415,62	2 328,15
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 646,33	2 415,62	2 328,15
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 646,33	2 415,62	2 328,15
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 646,33	2 415,62	2 328,15
Коэффициент учитывающий размер участка	0,977	0,956	1,018	1,073
Корректировка на площадь	-	2,2%	-4,0%	-8,9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 682,55	2 319,00	2 120,94
Назначение	Офисно-торговая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 507,00	3 455,31	3 160,20
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Совхозная	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Совхозная	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, КП Урмай
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 507,00	3 455,31	3 160,20
Средневзвешенное значение, руб./м ²			3 040,8	
Площадь земельного участка, м ²			1 637	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			4 977 790	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			4 978 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1655 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 655,0	1 000,0	1 620,0	10 000,0
Стоимость предложения, руб.		9 000 000	8 500 000	60 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		9 000,00	5 246,91	6 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 000,00	5 246,91	6 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	4 711,73	5 388,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	4 711,73	5 388,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	4 711,73	5 388,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	4 711,73	5 388,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	4 711,73	5 388,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,976	1,018	0,977	0,837
Корректировка на площадь	-	-4,1%	-0,1%	16,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 750,64	4 707,02	6 282,41
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,61	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 750,64	7 578,30	6 282,41
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, Проспект Победы, д. 220в	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Газовая, 1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Родины, 24	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 62к7
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 750,64	7 578,30	6 282,41
Средневзвешенное значение, руб./м ²			7 203,8	
Площадь земельного участка, м ²			1 655	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			11 922 289	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			11 922 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2160 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 160,0	1 000,0	20 828,0	1 620,0
Стоимость предложения, руб.		9 000 000	199 000 000	8 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		9 000,00	9 554,45	5 246,91
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 000,00	9 554,45	5 246,91
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	8 579,90	4 711,73
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	8 579,90	4 711,73
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	8 579,90	4 711,73
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 082,00	8 579,90	4 711,73
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		8 082,00	8 579,90	4 711,73
Коэффициент учитывающий размер участка	0,954	1,018	0,786	0,977
Корректировка на площадь	-	-6,3%	21,4%	-2,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 572,83	10 416,00	4 598,65
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,61
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 572,83	10 416,00	7 403,83
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Газовая, 1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Родины, 24
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 572,83	10 416,00	7 403,83
Средневзвешенное значение, руб./м ²			8 464,2	
Площадь земельного участка, м ²			2 160	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			18 282 672	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			18 283 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 834 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	834,0	920,0	760,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		17 500 000	21 000 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		19 021,74	27 631,58	12 500,00
Передаваемые права на объект	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 646,74	21 276,32	9 625,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 152,77	19 106,14	8 643,25
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 152,77	19 106,14	8 643,25
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 152,77	19 106,14	8 643,25
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 152,77	19 106,14	8 643,25
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		13 152,77	19 106,14	8 643,25
Коэффициент учитывающий размер участка	1,034	1,026	1,043	1,018
Корректировка на площадь	-	0,8%	-0,9%	1,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 257,99	18 934,18	8 781,54
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 257,99	18 934,18	8 781,54
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д. 16	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. М. Гафури, 26А
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 257,99	18 934,18	8 781,54
Средневзвешенное значение, руб./м ²			13 657,9	
Площадь земельного участка, м ²			834	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			11 390 689	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			11 391 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 389 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	389,0	1 040,0	1 000,0	20 828,0
Стоимость предложения, руб.		16 500 000	9 000 000	199 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		15 865,38	9 000,00	9 554,45
Передаваемые права на объект	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 485,57	7 650,00	8 121,28
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 110,04	6 869,70	7 292,91
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 110,04	6 869,70	7 292,91
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 110,04	6 869,70	7 292,91
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 110,04	6 869,70	7 292,91
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		12 110,04	6 869,70	7 292,91
Коэффициент учитывающий размер участка	1,104	1,015	1,018	0,786
Корректировка на площадь	-	8,8%	8,4%	40,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 175,72	7 446,75	10 246,54
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 175,72	7 446,75	10 246,54
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Нурлы, 35	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Газовая, 1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 175,72	7 446,75	10 246,54
Средневзвешенное значение, руб./м ²			10 289,7	
Площадь земельного участка, м ²			389	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			4 002 693	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			4 003 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 437 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	437,0	1 500,0	750,0	1 110,0
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	1 500 000	2 100 000
Стоимость предложения, руб./м ²		1 666,67	2 000,00	1 891,89
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 666,67	2 000,00	1 891,89
Поправка на уторгование, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 511,67	1 814,00	1 715,94
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 511,67	1 814,00	1 715,94
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 511,67	1 814,00	1 715,94
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 511,67	1 814,00	1 715,94
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 511,67	1 814,00	1 715,94
Коэффициент учитывающий размер участка	1,093	0,984	1,044	1,009
Корректировка на площадь	-	11,1%	4,7%	8,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 679,47	1 899,26	1 858,36
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 679,47	1 899,26	1 858,36
Местоположение	РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Тукая, 79 В	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Центральная, 18	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Ореховая
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 679,47	1 899,26	1 858,36
Средневзвешенное значение, руб./м ²			1 812,4	
Площадь земельного участка, м ²			437	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			792 019	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			792 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 500,0	700,0	820,0	770,0
Стоимость предложения, руб.		3 600 000	3 900 000	3 860 000
Стоимость предложения, руб./м ²		5 142,86	4 756,10	5 012,99
Средневзвешенное значение, руб./м ²		4 970,65		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 142,86	4 756,10	5 012,99
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 618,29	4 270,98	4 501,67
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 618,29	4 270,98	4 501,67
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 618,29	4 270,98	4 501,67
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 618,29	4 270,98	4 501,67
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		4 618,29	4 270,98	4 501,67
Коэффициент учитывающий размер участка	0,984	1,050	1,036	1,041
Корректировка на площадь	-	-6,3%	-5,0%	-5,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 327,34	4 057,43	4 254,08
Назначение	Офисно-торговая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 447,74	6 045,57	6 338,58
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. 1-я Зеленая	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Атинская
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 447,74	6 045,57	6 338,58
Средневзвешенное значение, руб./м ²		6 277,3		
Площадь земельного участка, м ²		1 500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		9 415 950		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		9 416 000		

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещений

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

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

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35										
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44	232,8	13 300 000	11 083 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Объект 78420 Офис с арендатором. Отдельно стоящее здание.Продается офисное помещение в отдельно стоящем здании с арендатором, по улице Дубравная. Помещение с высоким цоколем общая площадь 183,2 м ² . Плюс мансардный этаж без отделки площадью 49,6 м ² . Удобные подъездные пути - стоянка для автомобилей за слагбаумом. Двухэтажное кирпичное здание с цокольным этажом, рассчитанное на 4 офиса, с качественным ремонтом, расположенным в Приволжском районе. Арендный поток 90000 р/мес с двух офисов из трех. Характеристики: Офис на первом этаже площадью 50м ² располагает кабинет директора приемная для переговоров. Офис на втором этаже площадью 26м ² ; 8.7 м ² ; 12.1 м ² , где располагаются арендаторы. Офис в цокольном этаже площадью 57,1м ² , где также располагаются арендаторы. Офисы оснащены сплит-системами, шкафами-купе, несколькими санузлами, подсобными помещениями. Электричество, горячее водоснабжение, видеонаблюдение.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/266900343/	47 609
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 56А	83,6	4 950 000	4 125 000	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Цокольный этаж отдельно-стоящего здания. Земля в собственности. Первая линия	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/249530372/	49 342
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А	218,8	13 530 000	11 275 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается готовый арендный бизнес в ЖК "Солнечный город".Помещение находится на первом этаже 6-и этажного жилого дома. Общая площадь - 218,8 кв.м.Характеристики:- отдельный вход;- организованная парковка;- соответствие помещения нормам СанПина;- водо, газоснабжение, отопление - централизованное.Уже год помещение занимает стабильный, долгосрочный арендатор - частный детский сад. Постоянный арендный платеж - 130 000 руб./мес. Готовы организовать показ ежедневно, с 16 часов.Помощь в получении ипотеки, лизинга.Гарантии безопасности	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/266628081/	51 531

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								сделки.Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла . Номер в базе: 6612776.		
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 57к3	769	26 915 000	22 429 167	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Помещение свободного назначения по адресу: Дубравная улица, 57к3.Общая площадь 769 кв.м. В хорошем состоянии, с ремонтом. В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция. Погрузо-разгрузочная зона. Возле объекта имеется бесплатная парковка.Общее количество машиномест 30 шт.Помещение имеет 2 входной группы.Располагается на первой линии от дороги.Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находятся остановка общественного транспорта.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/266290129/	29 167
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Магистральная, 83	140	УСН	5 040 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Собственник продает нежилые помещения свободного назначения площадью 140 кв.м., располагающиеся на 1-м этаже 9-ти этажного кирпичного дома в г.Казани по ул. Магистральная. В доме проведён капитальный ремонт, осуществлена замена всех коммуникаций. Помещения поставлены на кадастровый учет и прошли регистрацию в реестре недвижимости. В помещениях имеется отдельное энергоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление. Удобные подъездные пути, отдельный вход. Помещения оборудованы санузелом. Высота потолков 3,6 метров. Широкая входная группа. К помещениям круглосуточный доступ. Подъездные пути позволяют подъехать для разгрузки на грузовом автомобиле. Соседние помещения почта, стоматологическая поликлиника. В шаговой доступности остановки общественного транспорта.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/247966794/	36 000

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								В центр города можно доехать по новой автомагистрали за 10 минут. Недалеко от объекта пролегает Большое Казанское Кольцо, которое позволяет в кратчайшие сроки доехать до ключевых точек города (Центр, ул. Пушкина, Татарстан, Булак, Кремлевская, проспект Победы, Ершова, Декабристов, Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Фучика, Зорге, Тихорецкая, Техническая, Краснококшайская, Тэцевская, ЖК "Солнечный город", Горки, Квартал, Речной порт, Вахитовский, Ново-Савиновский, Приволжский, Авиастроительный, Советский, Кировский и Московский районы и т.п.) Возможное использование помещений: магазин, бар, аптека, кафе, пекарня, торговля, офис со складом, производство, танцевальный или спортивный зал, швейный цех, сфера услуг населению, цех и т.п. Соседи стоматологическая поликлиника, почта. Имеется порядочный арендатор со стабильным бизнесом.		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Аланлык, 47	192,4	5 640 000	4 700 000	Мансарда	Без отделки	Торговое помещение	Продается помещение свободного назначения по адресу: г.Казань, ул.Аланлык, д47, кв.10а, мансардный этаж. Площадь 192,4 м2, статус жилое помещение. Идеально подойдет для размещения мастерской (архитектурная, художественная), также для IT-компаний.Один взрослый собственник.Черновая отделка. Торг уместен! Рассмотрим варианты! Возможна сдача в аренду!!!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/244513289/	24 428
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 16	154	6 950 000	5 791 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается отличный вариант, коммерческое помещение, 154 квадрата, в хорошем, проходимом месте! Имеется несколько комнат, два индивидуальных санузла. три выхода. Отопление во всех помещениях централизованное. Располагается на первой линии, находится на цокольном этаже, большой пешеходный и автомобильный трафик, счетчики тепла,	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/266628025/	37 608

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								электричества, воды, которые позволят регулировать и контролировать количество потребляемых услуг, возможность установки вывески на фасаде, в шаговой доступности автобусная остановка, свободная парковка перед входом, удобные подъездные пути. Инфраструктурная привлекательность: Расположение объекта дает ему ряд выгодных преимуществ. Объект находится на первой линии и хорошо просматривается при движении на автомобиле или пешком во всех направлениях. Планировка помещения, позволяет использовать площадь под различные назначения. Отличный вариант для инвестиций, которая будет стабильно приносить доход. Финансовая гарантия! Юридически чистая сделка! Звоните, показы в любое удобное для вас время! Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 5512452.		
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская, 4Б	142,9	8 288 200	6 906 833	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	Продается коммерческое помещение свободного назначения, 1-ый этаж, общей площадью 142,9 кв.м. в жилом квартале "Новые острова". Дом сдан. ЖК расположен в Авиастроительном районе Казани на пересечении улиц Тэцевской и Белинского. - автобусная остановка рядом с домом; - 15 минут ходьбы до станции метро "Авиастроительная"; - удобные подъездные пути; - всегда есть где поставить машину, парковочных мест много. В помещении: - отдельный вход; - возможность установить вывеску; - светлое помещение, за счет окон на обеих сторонах; - максимум полезной площади, за счет свободной планировки; - заведена приточная вентиляция с калорифером (нагревателем); - проведены все инженерные коммуникации, установлена противопожарная сигнализация; - заведены все мокрые точки (возможно перенести куда угодно, через подвал).	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/209535576/	48 333
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская, 4Б	72,5	2 450 000	2 041 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Объект 62768 Продается помещение под офис с новым ремонтом!!! Продается офисное помещение	https://kazan.cian.ru/sale/co	28 161

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	ный р-н, ул. Белинского, 3							по ул. Белинского в Авиастроительном районе!!! Идеально под офис, обучающий центр. трениговую компанию!!! Помещение с совершенно новым ремонтом и находится на цокольном этаже!!! Центральное отопление. водоснабжение, канализация, электроэнергия!! Ремонт делали качественный с заменой всех коммуникаций! Планировка: Общая площадь -72,5 кв.м. Офис 1-18,2 кв.м. Офис 2-18,1 кв.м. Офис 3-9,3 кв.м. Офис 4-9,2 кв.м. С/у-2,9 кв.м. Подсобное помещение 4,3 кв.м. Коридор -10,5 кв.м. Рядом находится развитая инфраструктура. Станция метро Авиастроительная в шаговой доступности. Один взрослый собственник. Ключи в день сделки. Без обременений и долгов! Рядом находятся такие улицы как: Лядова. Копылова. Тимирязева. Индустриальна, Максимова, Михаила Миля.	mmercial/246632523/	
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартакoвская, д. 84 корп. 2										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рауиса Гареева, 90к1	73	УСН	7 200 000	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	Очень выгодное предложение! действует до конца апреля! 93000 за кв.м. за первый этаж первую линию! Торговое помещение на первой линии, на улице Рауиса Гареева, Казань. Дом кирпичный, стяжка на полу, окна панорамные. Имеется 2 точки канализации, 2 сан узла. Электроэнергия, вода, канализация, отопление с индивидуальным счетчиком. Заведено 6 кВт, есть возможность увеличения. Высота потолков 3 м. Помещение находится в ЖК Тулпар, напротив располагается спортивный комплекс "Тулпар", Казанский Институт Механизации и технического сервиса, рядом аптека, продуктовый магазин. Ком платежи в зимний период 8000 р, летом 4000 р. объявл. 14 613 575	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265561459/	98 630
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 39	300	36 000 000	30 000 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Описание помещения Продается помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома по адресу Проспект Победы, 39. Объект продается полностью оснащенный под деятельность	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/240702833/	100 000

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								заведения общественного питания со всем имуществом (кухонное оборудование, мебель, техника, посуда и т.д). Площадь помещения 300 кв.м. На данный момент расположен банкетный зал Карамель . Объект состоит из Первого этажа площадью 230 кв.м. и подвального помещения площадью 70 кв.м. Расположение и инфраструктура Объект расположен в густонаселенном жилом массиве на первой линии второстепенной дороги Проспекта Победы, вся линия коммерческих помещений заполнена арендаторами различных направлений (магазины, салоны красоты, финансовые организации). Рядом расположена станция метро Проспект Победы и остановки общественного транспорта. Характеристики помещения - Чистовая отделка (заведение общественного питания); - Полностью меблированный объект с кухонным и сопутствующим оборудованием; - Две входные группы - Выделенная электрическая мощность 80 кВт.; - Центральное хол/гор водоснабжение + электрические бойлеры при отключении; - Центральное отопление; - Индивидуальная вытяжка; - Высота потолков h-3,5м; - Панорамное остекление; - Стихийная парковка - Видеонаблюдение - Место под вывеску Помещение подойдет под Заведение общественного питания, магазин, шоурум, офис продаж, салон красоты, пекарню, аптеку, и так далее. Объект 43056-3731.		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 155	31,6	УСН	3 635 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Арт. 43809418 АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.Предлагаем вам приобрести помещение с дизайнерским ремонтом на первой линии, первый этаж, своя парковка прямо напротив Регистрационной палаты.В помещении установлены кондиционеры, энергосберегающие светильники, имеется отдельный вход, свой санузел.Рядом остановка общественного транспорта. Недалеко множество предприятий и промбаз. Район улиц В. Кулагина, Техническая, Фермское шоссе.На данный момент помещени	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/266441043/	115 032

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								занято арендаторами.Представитель собственника - без комиссии.Менеджер объекта - Лилия		
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д. 69А, пом.1										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Нурлатский р-н, г. Нурлат, ул. Г. Кариева, 30	63	550 000	458 333	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Описание.Продаётся помещение свободного назначения по ул. Кариева д.30, цокольный этаж, общая площадь 63 м3. Удачное расположение для открытия магазина, аптеки или сдачи в аренду, можно под офис, в новом разрастающемся микрорайоне, с большим пешеходным трафиком. Заведено и оформлено электричество. Помещение сухое. С помещением отдам новые окна, входную дверь, рольставни.	https://www.avito.ru/nurlat/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_63_m_2_289918907	7 275
2	РТ, Лениногорский р-н, г. Лениногорск, ул. Школьная, 2	300	2 500 000	2 083 333	1 этаж	Требуется косметического ремонта	Торговое помещение	Здание свободного назначения. Есть все коммуникации, место для парковки. По всем интересующим вопросам звонить по телефону.	https://www.avito.ru/leninogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_300_m_2_178940909	6 944
Объекты аналоги для жилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Габдуллы Кариева, 5	112,0	6 500 000	5 416 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Помещение свободного назначения, расположенное по адресу: Габдуллы Кариева, д.5.Возможно использовать помещение как готовый арендный бизнес в настоящее время сидит арендатор.Общая площадь помещения 112кв м. В помещении: Отдельная выходная группа. Новый ремонт. Своя парковка. Телефон. Интернет. Электричество. Отопление. Охрана . Проведено водоснабжение. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Кондиционер. Приточно/вытяжная вентиляция.Рядом улицы Аделя Кутуя Альберта Камалева Патрисы Лумумбы Курская.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/264403060/	48 363
2	РТ, г. Казань,	183,0	УСН	10 000 000	1 этаж	Среднее	Торговое	Продаю помещение свободного назначения, 183	https://kazan.c	54 645

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Советский р-н, ул. Спортивная, 33					состояние	помещение	кв.м. На границе Вахитовского и Советского района. Высокий цокольный этаж, полноценные окна, отдельный вход, круглосуточный доступ, отличный ремонт, интернет, гардеробная, два санузла, обеденная зона с кухонным гарнитуром, переговорная, два отдельных кабинета для руководства. Бесплатная парковка вокруг здания Стоимость за кв 54 645 р. общая сумма 10 млн рублей. Остались вопросы? звоните, оперативно организуем просмотр помещения.объявл. 14 758 771	ian.ru/sale/commercial/261845405/	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Рихарда Зорге, 13Б	41,3	2 500 000	2 083 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продаётся коммерческое помещение свободного назначения на цокольном этаже кирпично-монолитного дома 2006 года по адресу ул Зорге 13Б.Общая площадь 41,3 м2 (+ кладовка для хранения инвентаря).Варианты использования: офис, интернет-магазин, фото-студия, проведение курсов, парикмахерская, салон красоты.В данный момент есть арендатор, готов продолжать сотрудничать (занятость помещения данными арендаторами с 18:30 до 21:30).Отдельный вход на 6 помещений. Соседи маникюрный салон, интернет-магазин, IT-компания, офис Гербалайф.Делается ремонт в общих коридорах и входной группе, заказана новая входная дверь с домофоном, поставлены новые моторы в санузлах.Доступ к помещению 24/7.Прекрасное месторасположение, хорошая проходимость, рядом метро Горки.Есть парковочные места.Рядом остановки общественного транспорта, рынки, магазины.1 собственник, все документы, без обремененийЗвоните!Хороший объект для развития Вашего бизнеса!Номер объекта: #1/643888/10756	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/261845405/	50 444
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 72										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул.	121,0	УСН	7 800 000	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается коммерческое помещение свободного назначения. Своя входная группа, цокольный этаж. Сделан косметический ремонт. Помещение	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/251	64 463

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Академика Завойского, 21							расположено на стыке города и частного сектора, можно использовать как под образовательные услуги, так и под фитнес, центр красоты, производство, мастерскую и т.п. Фактическая площадь 140 кв.м., по документам 121 кв.м. Перед зданием есть территория для парковки авто. Звоните договоримся о просмотре!	763936/	
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А	218,8	13 530 000	11 275 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается готовый арендный бизнес в ЖК "Солнечный город". Помещение находится на первом этаже 6-и этажного жилого дома. Общая площадь - 218,8 кв.м. Характеристики: - отдельный вход; - организованная парковка; - соответствие помещения нормам СанПиНа; - водо, газоснабжение, отопление - централизованное. Уже год помещение занимает стабильный, долгосрочный арендатор - частный детский сад. Постоянный арендный платеж - 130 000 руб./мес. Готовы организовать показ ежедневно, с 16 часов. Помощь в получении ипотеки, лизинга. Гарантии безопасности сделки. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 6612776.	https://kazan. cian.ru/sale/co mmercial/266 628081/	51 531
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44	232,8	13 300 000	11 083 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Объект 78420 Офис с арендатором. Отдельно стоящее здание. Продается офисное помещение в отдельно стоящем здании с арендатором, по улице Дубравная. Помещение с высоким цоколем общая площадь 183,2 м ² . Плюс мансардный этаж без отделки площадь 49,6 м ² . Удобные подъездные пути - стоянка для автомобилей за шлагбаумом. Двухэтажное кирпичное здание с цокольным этажом, рассчитанное на 4 офиса, с качественным ремонтом, расположенным в Приволжском районе. Арендный поток 90000 р/мес с двух офисов из трех. Характеристики: Офис на первом этаже площадью 50м ² располагает кабинет директора приемная для переговоров. Офис на втором этаже площадью 26м ² ; 8.7 м ² ; 12.1 м ² , где располагаются арендаторы. Офис в цокольном этаже площадью 57,1м ² , где	https://kazan. cian.ru/sale/co mmercial/266 900343/	47 609

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								также располагаются арендаторы. Офисы оснащены сплит-системами, шкафами-купе, несколькими санузлами, подсобными помещениями. Электричество, горячее водоснабжение, видеонаблюдение.		
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а, №1000										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 16	154	6 950 000	5 791 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается отличный вариант, коммерческое помещение, 154 квадрата, в хорошем, проходимом месте! Имеется несколько комнат, два индивидуальных санузла, три выхода. Отопление во всех помещениях централизованное. Располагается на первой линии, находится на цокольном этаже, большой пешеходный и автомобильный трафик, счетчики тепла, электричества, воды, которые позволят регулировать и контролировать количество потребляемых услуг, возможность установки вывески на фасаде, в шаговой доступности автобусная остановка, свободная парковка перед входом, удобные подъездные пути. Инфраструктурная привлекательность: Расположение объекта дает ему ряд выгодных преимуществ. Объект находится на первой линии и хорошо просматривается при движении на автомобиле или пешком во всех направлениях. Планировка помещения, позволяет использовать площадь под различные назначения. Отличный вариант для инвестиции, которая будет стабильно приносить доход. Финансовая гарантия! Юридически чистая сделка! Звоните, показы в любое удобное для вас время! Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 5512452.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/266628025/	37 608
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Белинского,	250	УСН	11 200 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается помещение свободного назначения на первой линии по улице Челюскина. Свежий ремонт. На полу кафель, потолок Армстронг, кондиционеры. Помещение разделено на комнаты:	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/264749674/	44 800

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	9/6							46 м2, 10 м2 и подвал с отдельным входом со двора 190 м2. В данный момент подвал сдан в аренду, 10 м2 также сдано в аренду. Возможное использование - парикмахерская с кабинетом для массажа, маникюром и наращивание ресниц, маникюр, пункт выдачи, согласован под Wildberries, магазин продуктов, аптека - различные виды торговли, канцелярия и прочее. В одном из кабинетов сейчас пункт выдачи косметики (10м2).Очень высокий трафик. Напротив птичьего рынка. Помещение находится в жилом доме на пересечении улиц Беломорская и Челюскина. Рядом магазин Улыбка радуги (соседнее помещение, через стенку), аптеки и магазины. Отличная проходная улица.Без комиссий. По всем оставшимся вопросам звоните.		
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Белинского, 3	72,5	2 450 000	2 041 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Объект 62768 Продается помещение под офис с новым ремонтом!!!Продается офисное помещение по ул. Белинского в Авиастроительном районе!!! Идеально под офис,обучающий центр. трениговую компанию!!Помещение с совершенно новым ремонтом и находитя на цокольном этаже!!! Центральное отопление. водоснабжение, канализация, электроэнергия!! Ремонт делали качественный с заменой всех коммуникаций! Планировка:Общая площадь -72,5 кв.м.Офис 1-18,2 кв.м.Офис 2-18,1 кв.м.Офис 3-9,3 кв.м.Офис 4-9,2 кв.м.С/у-2,9 кв.м.Подсобное помещение 4,3 кв.м.Коридор -10,5 кв.м. Рядом находится развитая инфраструктура. Станция метро Авиастроительная в шаговой доступности. Один взрослый собственник. Ключи в день сделки. Без обременений и долгов! Рядом находятся такие улицы как: Лядова. Копылова. Тимирязева. Индустриальна, Максимова, Михаила Миля.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/246632523/	28 161
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань,	232,8	13 300 000	11 083 333	1 этаж	Среднее	Торговое	Объект 78420 Офис с арендатором. Отдельно	https://kazan.c	47 609

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44					состояние	помещение	стоящее здание.Продается офисное помещение в отдельно стоящем здании с арендатором, по улице Дубравная. Помещение с высоким цоколем общая площадь 183,2 м ² . Плюс мансардный этаж без отделки площадь 49,6 м ² . Удобные подъездные пути - стоянка для автомобилей за шлагбаумом. Двухэтажное кирпичное здание с цокольным этажом, рассчитанное на 4 офиса, с качественным ремонтом, расположенным в Приволжском районе. Арендный поток 90000 р/мес с двух офисов из трех. Характеристики: Офис на первом этаже площадью 50м ² располагает кабинет директора приемная для переговоров. Офис на втором этаже площадью 26м ² ; 8.7 м ² ; 12.1 м ² , где располагаются арендаторы. Офис в цокольном этаже площадью 57,1м ² , где также располагаются арендаторы. Офисы оснащены сплит-системами, шкафами-купе, несколькими санузлами, подсобными помещениями. Электричество, горячее водоснабжение, видеонаблюдение.	ian.ru/sale/commercial/266900343/	
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 56А	83,6	4 950 000	4 125 000	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Цокольный этаж отдельно-стоящего здания. Земля в собственности. Первая линия	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/249530372/	49 342
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А	218,8	13 530 000	11 275 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается готовый арендный бизнес в ЖК "Солнечный город".Помещение находится на первом этаже 6-и этажного жилого дома. Общая площадь - 218,8 кв.м.Характеристики:- отдельный вход;- организованная парковка;- соответствие помещения нормам СанПиНа;- водо, газоснабжение, отопление - централизованное.Уже год помещение занимает стабильный, долгосрочный арендатор - частный детский сад. Постоянный арендный платеж - 130 000 руб./мес. Готовы организовать показ ежедневно, с 16 часов.Помощь в получении ипотеки, лизинга.Гарантии безопасности сделки.Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана,	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/266628081/	51 531

*Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								приборы учета воды, тепла . Номер в базе: 6612776.		

5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 168

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

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

Корректировка на дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

Объекты аналоги были подобраны по районам, в которых расположены оцениваемые нежилые помещения, следовательно, корректировка в данном случае не применялась.

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 115

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹².

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на уровень отделки

¹² 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.

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

Таблица 143

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

Поправка на назначение

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

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

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

1. РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б;

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 372,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	372,10	769,00	140,00	192,40
Стоимость объекта, руб.		22 429 167	5 040 000	4 700 000
Стоимость предложения, руб./м ²		29 167	36 000	24 428
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 167	36 000	24 428
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 167	36 000	24 428
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 167	36 000	24 428
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 163	32 292	21 912
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 163	32 292	21 912
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 57к3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Магистральная, 83	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Аланлык, 47
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 163	32 292	21 912
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Мансарда
Корректировка		1,00	1,00	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 163	32 292	24 322
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Корректировка		1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 163	32 292	30 889
Расчетный коэффициент	1324,275363	1258,941813	1412,252182	1383,638112
Корректировка на различие в общей площади		5%	-6%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		27 471	30 354	29 653
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		27 471	30 354	29 653
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			29 159	
Площадь Объекта оценки, м ²			372,10	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			10 850 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

2. РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35;

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 406,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	406,70	232,80	83,60	218,80
Стоимость объекта, руб.		11 083 333	4 125 000	11 275 000
Стоимость предложения, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 56А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	53 555	46 223
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	53 555	46 223
Расчетный коэффициент	1316,273177	1366,483826	1458,656083	1372,065774
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-10%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 997	48 200	44 374
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 997	48 200	44 374
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			44 524	
Площадь Объекта оценки, м ²			406,70	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			18 108 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

3. РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а;

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 55,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	55,70	154,00	250,00	72,50
Стоимость объекта, руб.		5 791 667	11 200 000	2 041 667
Стоимость предложения, руб./м ²		37 608	44 800	28 161
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	44 800	28 161
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	44 800	28 161
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	44 800	28 161
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	40 186	25 260
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	40 186	25 260
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 16	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Белинского, 9/6	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Белинского, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	40 186	25 260
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,00	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 818	40 186	30 565
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 818	40 186	30 565
Расчетный коэффициент	1495,201787	1403,674266	1360,068517	1471,477209
Корректировка на различие в общей площади		7%	10%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 675	44 205	31 176
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 675	44 205	31 176
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			39 685	
Площадь Объекта оценки, м ²			55,70	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			2 210 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 485 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	485,00	154,00	142,90	72,50
Стоимость объекта, руб.		5 791 667	6 906 833	2 041 667
Стоимость предложения, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	43 355	25 260
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	43 355	25 260
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1300	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 16	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская, 4Б	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Белинского, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	43 355	25 260
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,00	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 818	43 355	30 565
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,27	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 818	55 061	30 565
Расчетный коэффициент	1300,4266	1403,674266	1410,406942	1471,477209
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-8%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 961	50 656	26 897
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 961	50 656	26 897
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			38 505	
Площадь Объекта оценки, м ²			485,00	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			18 675 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 391 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	391,00	154,00	142,90	72,50
Стоимость объекта, руб.		5 791 667	6 906 833	2 041 667
Стоимость предложения, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 608	48 333	28 161
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	43 355	25 260
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	43 355	25 260
Местоположение	РТ г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1301	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 16	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская, 4Б	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Белинского, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 734	43 355	25 260
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		0,90	0,75	0,90
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 361	32 516	22 734
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,27	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 361	41 295	22 734
Расчетный коэффициент	1319,81632	1403,674266	1410,406942	1471,477209
Корректировка на различие в общей площади		-6%	-6%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		28 539	38 817	20 461
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		28 539	38 817	20 461
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			29 272	
Площадь Объекта оценки, м ²			391,00	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			11 445 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

4. РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, д. 84 корп. 2;

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 406,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	406,60	73,00	300,00	31,60
Стоимость объекта, руб.		7 200 000	30 000 000	3 635 000
Стоимость предложения, руб./м ²		98 630	100 000	115 032
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		98 630	100 000	115 032
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		98 630	100 000	115 032
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		98 630	100 000	115 032
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		88 471	89 700	103 184
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		88 471	89 700	103 184
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 84, корпус 2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рауиса Гареева, 90к1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 39	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 155
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		88 471	89 700	103 184
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		88 471	89 700	103 184
Отделка	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,27	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		112 358	89 700	103 184
Расчетный коэффициент	1316,295309	1470,85865	1343,659577	1546,215859
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-2%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		99 999	87 906	87 706
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		99 999	87 906	87 706
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			91 870	
Площадь Объекта оценки, м ²			406,60	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			37 354 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

5. РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А, пом.1;

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 54,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м ²	54,60	63,00	300,00
Стоимость объекта, руб.		458 333	2 083 333
Стоимость предложения, руб./м ²		7 275	6 944
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 275	6 944
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 275	6 944
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 275	6 944
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 526	6 229
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 526	6 229
Местоположение	РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом. 1	РТ, Нурлатский р-н, г. Нурлат, ул. Г. Кариева, 30	РТ, Лениногорский р-н, г. Лениногорск, ул. Школьная, 2
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 526	6 229
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 896	6 229
Отделка	Требуется косметического ремонта	Без отделки	Требуется косметического ремонта
Корректировка		1,24	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 791	6 229
Расчетный коэффициент	1496,996951	1484,117875	1343,659577
Корректировка на различие в общей площади		1%	11%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 889	6 914
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 889	6 914
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			8 402
Площадь Объекта оценки, м ²			54,60
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			459 000

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

б. РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69;

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 626,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	626,10	112,00	183,00	41,30
Стоимость объекта, руб.		5 416 667	10 000 000	2 083 333
Стоимость предложения, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 382	49 017	45 248
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 382	49 017	45 248
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69. пом.1300	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Габдуллы Кариева, 5	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Спортивная, 33	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Рихарда Зорге, 13Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 382	49 017	45 248
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,00	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 492	49 017	54 750
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 492	49 017	54 750
Расчетный коэффициент	1277,444091	1432,335102	1388,146246	1522,122375
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-8%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 718	45 096	45 990
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 718	45 096	45 990
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			45 935	
Площадь Объекта оценки, м ²			626,10	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			28 760 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 495,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	495,20	112,00	183,00	41,30
Стоимость объекта, руб.		5 416 667	10 000 000	2 083 333
Стоимость предложения, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 363	54 645	50 444
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 382	49 017	45 248
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 382	49 017	45 248
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69, пом.1301	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Габдуллы Кариева, 5	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Спортивная, 33	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Рихарда Зорге, 13Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 382	49 017	45 248
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		0,90	0,75	0,90
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 044	36 763	40 723
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 044	36 763	40 723
Расчетный коэффициент	1298,553445	1432,335102	1388,146246	1522,122375
Корректировка на различие в общей площади		-9%	-6%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 530	34 557	34 615
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 530	34 557	34 615
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			34 901	
Площадь Объекта оценки, м ²			495,20	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			17 283 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

7. РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72;

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1466,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 466,20	121,00	218,80	232,80
Стоимость объекта, руб.		7 800 000	11 275 000	11 083 333
Стоимость предложения, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 823	46 223	42 705
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 823	46 223	42 705
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, пом.1300	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 21	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 823	46 223	42 705
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,21	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		69 966	46 223	42 705
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		69 966	46 223	42 705
Расчетный коэффициент	1200,861363	1425,378851	1372,065774	1366,483826
Корректировка на различие в общей площади		-16%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 771	40 676	37 580
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 771	40 676	37 580
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			45 676	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 466,20	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			66 970 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 623,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	623,80	121,00	218,80	232,80
Стоимость объекта, руб.		7 800 000	11 275 000	11 083 333
Стоимость предложения, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 463	51 531	47 609
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 823	46 223	42 705
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 823	46 223	42 705
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, пом.1301	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 21	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 823	46 223	42 705
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0,90	0,75	0,75
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 041	34 667	32 029
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 041	34 667	32 029
Расчетный коэффициент	1277,775318	1425,378851	1372,065774	1366,483826
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-7%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 837	32 240	30 107
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 837	32 240	30 107
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			36 395	
Площадь Объекта оценки, м ²			623,80	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			22 703 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

8. РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2;

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 446,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	446,20	232,80	83,60	218,80
Стоимость объекта, руб.		11 083 333	4 125 000	11 275 000
Стоимость предложения, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1300	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 56А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	53 555	46 223
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	53 555	46 223
Расчетный коэффициент	1307,930945	1366,483826	1458,656083	1372,065774
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-10%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 997	48 200	43 912
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 997	48 200	43 912
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			44 370	
Площадь Объекта оценки, м ²			446,20	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			19 798 000	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 145,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	145,10	232,80	83,60	218,80
Стоимость объекта, руб.		11 083 333	4 125 000	11 275 000
Стоимость предложения, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 609	49 342	51 531
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 44	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. просп. Победы, 56А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифа Ахунова, 16А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 705	44 260	46 223
Этаж расположения	Подвал	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		0,75	0,90	0,75
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 029	39 834	34 667
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 029	39 834	34 667
Расчетный коэффициент	1409,031916	1366,483826	1458,656083	1372,065774
Корректировка на различие в общей площади		3%	-3%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 990	38 639	35 707
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 990	38 639	35 707
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			35 779	
Площадь Объекта оценки, м ²			145,10	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			5 192 000	

5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для здания

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

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

Таблица 38. Характеристики Объектов-аналогов для здания

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Петербургская, 86А	Культурный и исторический центр	2105,6	199 000 000	165 833 333	1328	Описание помещения Продается отдельно стоящее здание площадью 2105,6кв.м., участок площадью 1328 кв.м. по адресу ул. Петербургская, 86а. Расположение и инфраструктура -Объект расположен в деловом центре Казани, на первой линии. -В пешей доступности станция метро Сукодная слобода, рядом расположены остановки общественного транспорта. Характеристики помещения - Две входные группы. -Центральное отопление. -Центральная хол/гор водоснабжение. -Внутренний двор со своей парковкой на 15 машин. -В здание качественный офисный ремонт, планировка open space. - Пост охраны, видео наблюдение мест общего пользования. -Муниципальные парковки вокруг здания. - Наличие крупной транспортной развязки. Помещение подойдет под Представительство, мед. клинику, бизнес центр. Близлежащие улицы Тихомирнова, Спартаковская, Айдинова, Пушкина, Х.Такташ, Назарбаева, Шаляпина, Салимжанова. Объект 43056-4333.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258029361/	78 758
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 15	Культурный и исторический центр	2178	219 000 000	182 500 000	1899	Новое двухэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани. Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198300830/	83 792

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие. Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную open-space планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр. Отделка помещений: черновая. Площадь земельного участка: 1899 кв.м. Кад. номер: 16:50:011703:113. Преимущества: Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района.		
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 12	Культурный и исторический центр	3970	397 000 000	330 833 333	3476	Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный). Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198362427/	83 333

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							<p>притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие. Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную open-space планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес центр. Отделка помещений: черновая, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией. Площадь земельного участка: 3476 кв.м. Кад. номер: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108</p>		

5.7.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- на стоимость земельного участка;
- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения (продажи);
- местоположение;
- размер площади;
- функциональное назначение;
- уровень отделки.

Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м² земельного участка была рассчитана в данном Отчёте. Таким образом, средняя стоимость 1 м² земельного участка с учётом корректировки на уторговывание для объектов-аналогов равна 4 970,65 рублей.

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. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 168

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

Скидка на торг в данном случае принята в размере –10,3%.

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 дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты аналоги расположены в разных районах города Казани, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города.

Объекты аналоги расположены в культурном и историческом центре, корректировка для данных аналогов равна 0,74.

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Таблица 47

цены	аналог	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

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

Корректировка на различие в общей площади

Поскольку выбранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки, Исполнитель считает, что необходимо внести поправку на площадь объекта.

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

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

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

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

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

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

П – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями торгового назначения.

Поправка на уровень отделки

Объект оценки здание с хорошей отделкой. Объекты-аналоги №2 и №3-здания без отделки, следовательно, вводим корректировку.

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

Таблица 143

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

Размер корректировки для всех аналогов №2 и №3 составляет 1,27.

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

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

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	365,70	2 105,60	2 178,00	3 970,00
Стоимость объекта, руб.		165 833 333	182 500 000	330 833 333
Площадь земельного участка, м ²		1 328	1 899	3 476
Стоимость земельного участка, руб./м²		4 970,65	4 970,65	4 970,65
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		6 601 023	9 439 264	17 277 979
Рыночная стоимость улучшений, руб.		159 232 310	173 060 736	313 555 354
Корректировка на уторговывание, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость		142 831 382	155 235 480	281 259 153
Стоимость предложения, руб./м ²		67 834	71 274	70 846
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 834,00	71 274,00	70 846,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 834,00	71 274,00	70 846,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 834,00	71 274,00	70 846,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 834,00	71 274,00	70 846,00
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Петербургская, 86А	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 15	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 12
Район города	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Корректировка		0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 197,16	52 742,76	52 426,04
Расчетный коэффициент	1325,836801	1168,287983	1165,245393	1111,213076
Корректировка на различие в общей площади		13%	14%	19%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 723	60 127	62 387
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 723,00	60 127,00	62 387,00
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Поправка на отделку		1,00	1,27	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 723,00	76 361,29	79 231,49
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			70 771,93	
Площадь Объекта оценки, м ²			365,70	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			25 881 295	

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 декабря 2021 г.:

Таблица 40. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	37 354 000	7 470 800	44 824 800
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 623 000	НДС не облагается	18 623 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	4 978 000	НДС не облагается	4 978 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	11 922 000	НДС не облагается	11 922 000
5	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	10 850 000	2 170 000	13 020 000
6	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 283 000	НДС не облагается	18 283 000
7	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	18 108 000	3 621 600	21 729 600
8	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	2 210 000	442 000	2 652 000
9	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	11 391 000	2 278 200	13 669 200
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 003 000	800 600	4 803 600

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	792 000	НДС не облагается	792 000
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	459 000	91 800	550 800
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 760 000	5 752 000	34 512 000
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	17 283 000	3 456 600	20 739 600
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 970 000	13 394 000	80 364 000
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	22 703 000	4 540 600	27 243 600
17	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 675 000	3 735 000	22 410 000
18	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	11 445 000	2 289 000	13 734 000
19	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	25 881 295	5 176 259	31 057 554
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	9 416 000	НДС не облагается	9 416 000
21	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 798 000	3 959 600	23 757 600
22	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	5 192 000	1 038 400	6 230 400

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = Z_{B/3} \times (1 - I_{НАК}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функц}) \times (1 - U_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$Z_{B/3}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня 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.

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

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

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;

- метод расчета по цене однородного аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

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

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

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

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;

ж) затраты на авиатранспорт;

з) затраты на перебазирование подрядных организаций;

и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;

к) затраты на оргнабор рабочих и др;

л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;

м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

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

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);

г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

е) 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 выбранного объекта-аналога приведено в таблице ниже.

Таблица 41. Описание здания-аналога

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м ²	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	714,9	3305	300-400	1050-1400	м3	ruO3.08.000.0019	Общественные здания 2014	КС-3	14088

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 (C_o)

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости

строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 42. 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 43. 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 , м³) или площади (S , м²)

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{cnp} , S_{cnp}) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 44. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{ср}$	K_o	$S_o/S_{ср}$	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 45. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	Размер корректировки
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	3 305	1 050	3,15	м ³	0,86

Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 46. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

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

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{ср}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина коэффициента для Республики Татарстан равна для КС-3 равна 0,783.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

Таблица 47. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	105,390
Дата оценки	126,937
Индекс Январь 2014 г. к дате оценки	1,204

Поправка по учету прибыли девелопера

Так как оцениваемому зданию 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 48. 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	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	0,86	1	1	0,783	1	1	1,204	1	1	0,811

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

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

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

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

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 49. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения , руб.
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	3 305,00	м3	14 088,00	0,00	0,811	11 425,37	37 760 848

6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁴ и срока экономической жизни¹⁵ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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

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

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

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

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

Таблица 50. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹⁶

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

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

Таблица 51. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	14%

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

Функциональное устаревание

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

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 неустрашимому 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:

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

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

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

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

Таблица 52 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	37 760 848	14%	0%	0%	14%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 53 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая (рыночная стоимость) округленно, руб.
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	37 760 848	14%	32 474 329	32 474 000

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

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

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02 декабря 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	37 354 000	7 470 800	44 824 800
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 623 000	НДС не облагается	18 623 000
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	32 474 000	6 494 800	38 968 800
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	4 978 000	НДС не облагается	4 978 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	11 922 000	НДС не облагается	11 922 000
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	10 850 000	2 170 000	13 020 000
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 283 000	НДС не облагается	18 283 000
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	18 108 000	3 621 600	21 729 600
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	2 210 000	442 000	2 652 000
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	11 391 000	2 278 200	13 669 200

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 003 000	800 600	4 803 600
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	792 000	НДС не облагается	792 000
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	459 000	91 800	550 800
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 760 000	5 752 000	34 512 000
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	17 283 000	3 456 600	20 739 600
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 970 000	13 394 000	80 364 000
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	22 703 000	4 540 600	27 243 600
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 675 000	3 735 000	22 410 000
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	11 445 000	2 289 000	13 734 000
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	25 881 295	5 176 259	31 057 554
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	9 416 000	НДС не облагается	9 416 000
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 798 000	3 959 600	23 757 600

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	5 192 000	1 038 400	6 230 400
	ИТОГО	397 570 295	66 711 259	464 281 554

397 570 295 руб. (без НДС)

(Триста девяносто семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч двести девяносто пять) руб.

или:

464 281 554 руб. (с НДС)

(Четыреста шестьдесят четыре миллиона двести восемьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят четыре) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

02 декабря 2021 г.

8. Приложения

8.1. Документы Оценщика



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ А891R/778/000004421

Настоящий Полис выдан Страхователем АО «Альфа-страхование» на основании Заявления Страхователя в пользу Страхователя. Страхователь обязуется уплачивать Страхователю в пользу Страхователя страховые взносы в соответствии с условиями Договора страхования. Страхователь обязуется возмещать Страхователю в пользу Страхователя расходы на оплату услуг Страхователя, связанные с исполнением обязательств по настоящему Полису. Страхователь подтверждает, что полис не является предметом залога.

Страхователь: ООО «Факс-Эксперт», ИНН 42-083.5
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусейна Мамганова, д. 42, оф.5
ИНН 42-083140148

Объект страхования: Имущественные интересы Страхователя в отношении имущественных интересов Страхователя, возникающих в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Виды страхования: Имущественные интересы Страхователя в отношении имущественных интересов Страхователя, возникающих в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Выгоды страхования: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Условия страхования: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Страховой случай: Страховым случаем является возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Порядок возмещения: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Ограничения: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Условия выплаты: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

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

Лимит ответственности: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов в 50/100) рублей по каждому страховому случаю.

10% от страховой суммы, уплаченной в рамках 12 месяцев Договора, по всем страховым случаям по возмещению ущерба и иных расходов Страхователя.

Иные условия ответственности в описании:
Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Территория страхования: Российская Федерация
Срок действия Договора страхования: с 01.08.2021 г. по 31.08.2022 г.
По Договору страхования возмещаются исключительно убытки Страхователя, связанные с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Страхователь: ООО «Факс-Эксперт», ИНН 42-083.5
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусейна Мамганова, д. 42, оф.5
ИНН 42-083140148

Страхователь: АО «Альфа-страхование», ИНН 44-003.000.000
Местонахождение: 440101, РТ, г. Казань, ул. Советская, д. 10
ИНН 44-00300000000



Директор: [Подпись]

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ А891R/778/000004421

Настоящий Полис выдан Страхователем АО «Альфа-страхование» на основании Заявления Страхователя в пользу Страхователя. Страхователь обязуется уплачивать Страхователю в пользу Страхователя страховые взносы в соответствии с условиями Договора страхования. Страхователь обязуется возмещать Страхователю в пользу Страхователя расходы на оплату услуг Страхователя, связанные с исполнением обязательств по настоящему Полису. Страхователь подтверждает, что полис не является предметом залога.

Страхователь: ООО «Факс-Эксперт», ИНН 42-083.5
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусейна Мамганова, д. 42, оф.5
ИНН 42-083140148

Объект страхования: Имущественные интересы Страхователя в отношении имущественных интересов Страхователя, возникающих в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Виды страхования: Имущественные интересы Страхователя в отношении имущественных интересов Страхователя, возникающих в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Выгоды страхования: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Условия страхования: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Страховой случай: Страховым случаем является возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Порядок возмещения: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Ограничения: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Условия выплаты: Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Страховая сумма: по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора, (0 000 000,00) (Ноль миллионов в 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия Договора, (0 000 000,00) (Ноль миллионов в 00/100) рублей.

10% от страховой суммы, уплаченной в рамках 12 месяцев Договора, по всем страховым случаям по возмещению ущерба и иных расходов Страхователя.

Иные условия ответственности в описании:
Возмещение Страхователем в пользу Страхователя расходов на оплату услуг Страхователя, связанных с исполнением обязательств по настоящему Полису.

Территория страхования: Российская Федерация
Срок действия Договора страхования: с 01.08.2021 г. по 31.08.2022 г.
По Договору страхования возмещаются исключительно убытки Страхователя, связанные с исполнением обязательств по настоящему Полису.

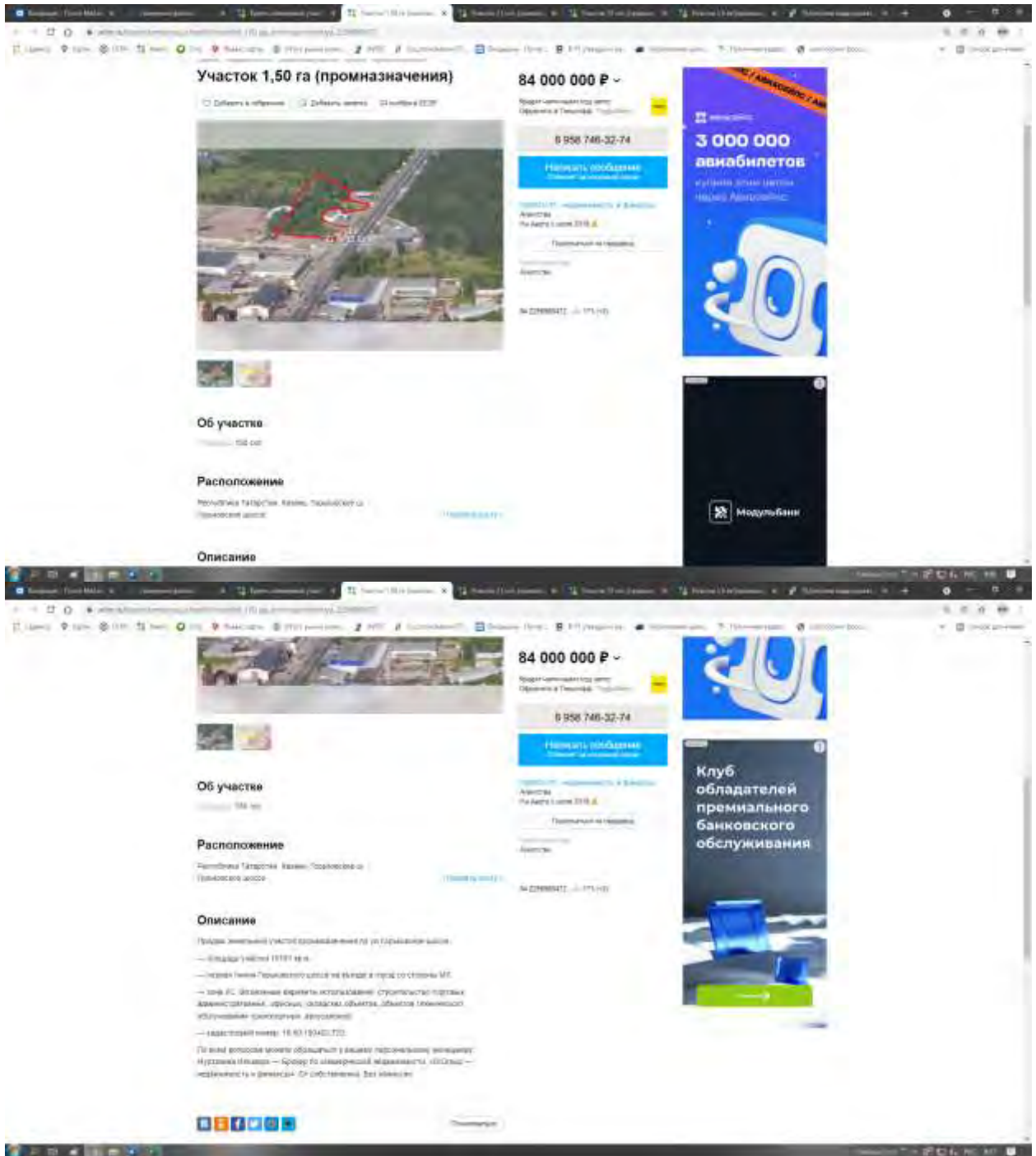
Страхователь: ООО «Факс-Эксперт», ИНН 42-083.5
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусейна Мамганова, д. 42, оф.5
ИНН 42-083140148

Страхователь: АО «Альфа-страхование», ИНН 44-003.000.000
Местонахождение: 440101, РТ, г. Казань, ул. Советская, д. 10
ИНН 44-00300000000

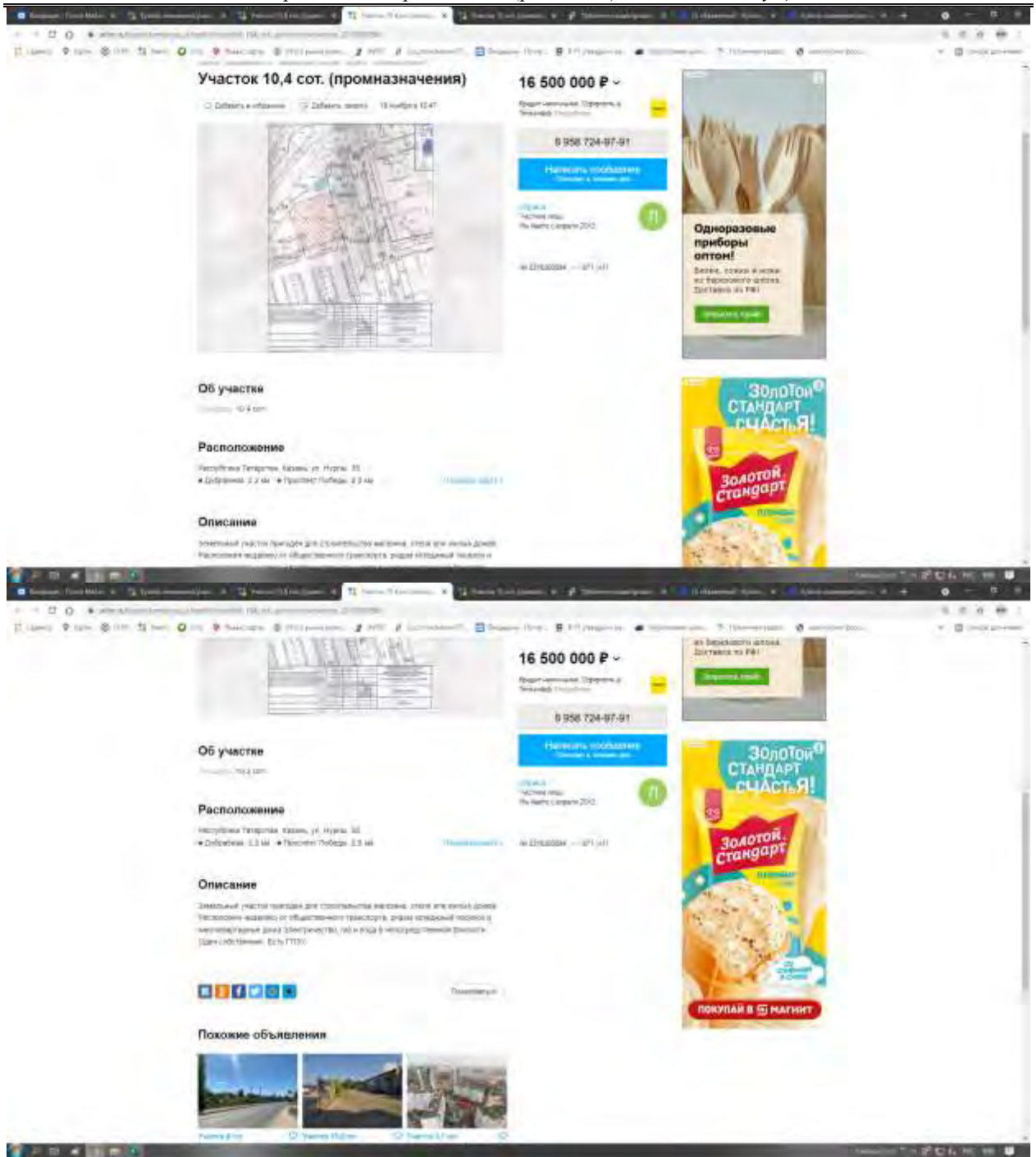


Директор: [Подпись]

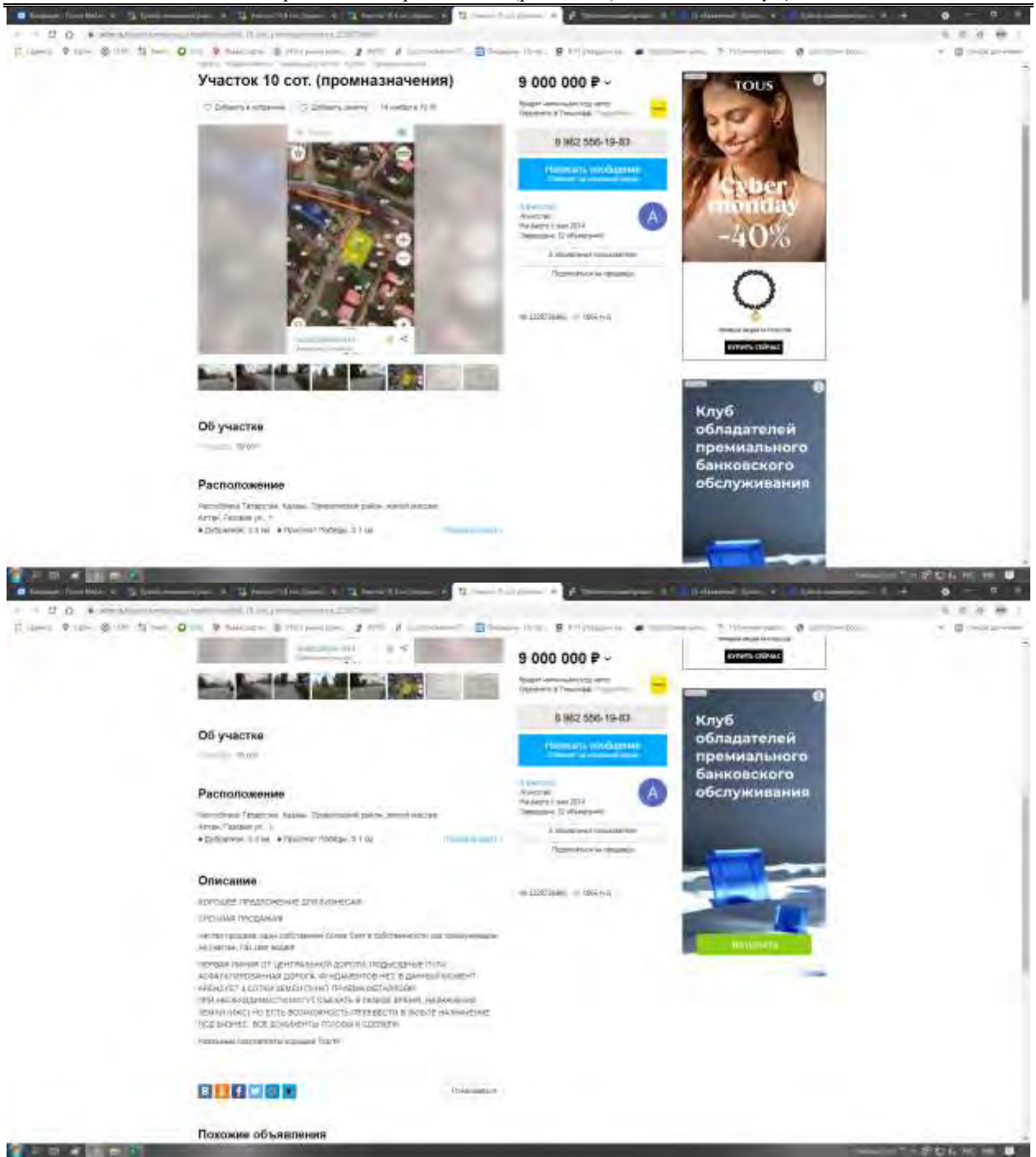
8.2. Объявления СМИ



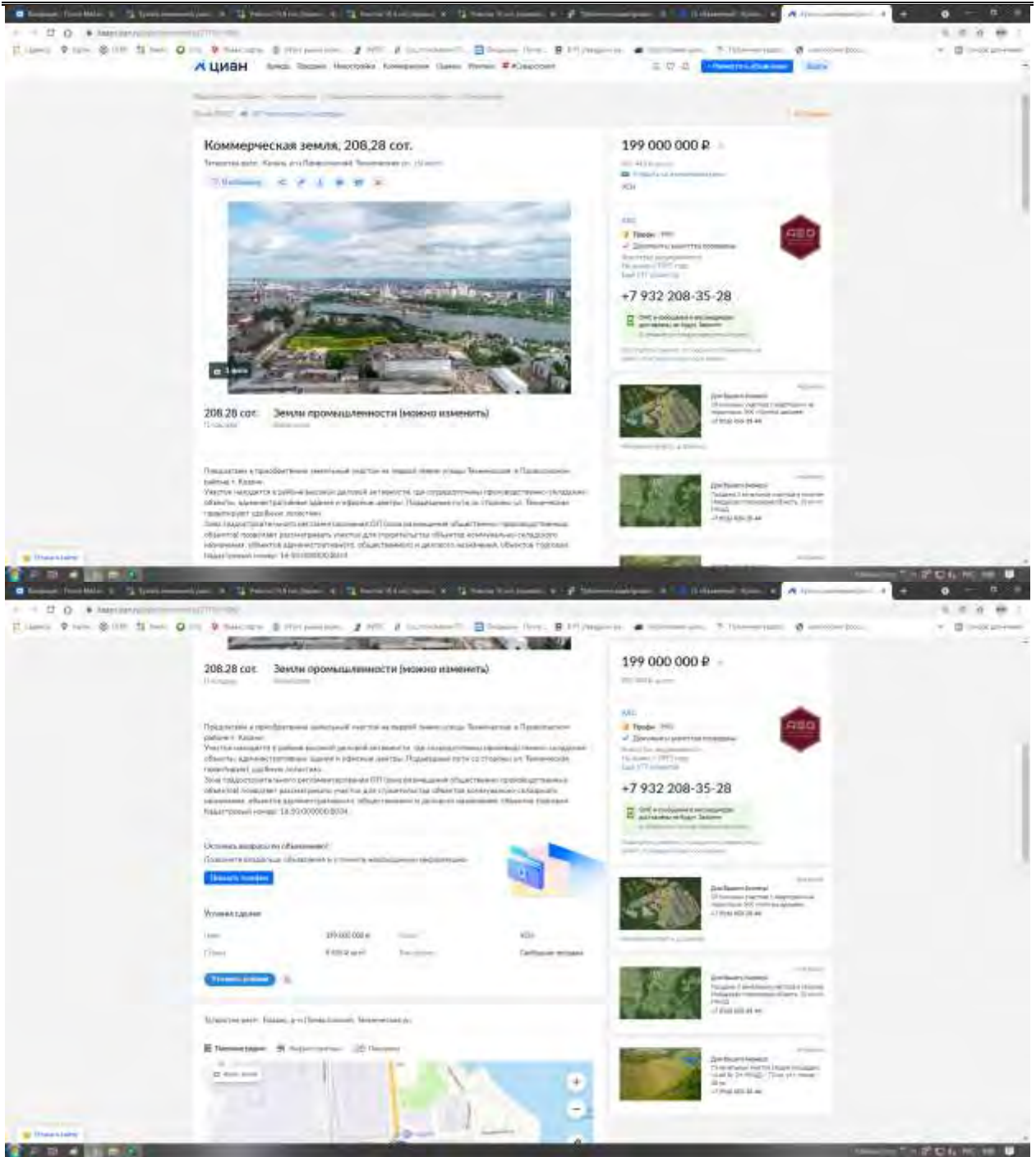
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a plot of land (участок) with an area of 16.2 hectares, located in the village of Tatarskaya, Krasnodar Krai. The price is listed as 8,500,000 Russian Rubles (₽). The listing includes a main photograph of the plot, several smaller thumbnail images, and a detailed description. The description mentions that the plot is 16.17 hectares in size, located on the left bank of the Krasnodar Krai, and is suitable for agricultural and industrial purposes. It also notes that the plot is surrounded by a fence and has a well. The listing is categorized as 'Land' (Земельный участок) and is marked as 'Verified' (Проверено). The page also features various advertisements, including one for Sberbank and another for Sandalini shoes. The bottom of the page shows social media sharing options and a 'Similar ads' (Похожие объявления) section.

Участок 16,2 сот. (промназначения)

8 500 000 ₽

Об участии

Расположение

Описание

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 10 сот. (промназначения)

12 500 000 Р

8 956 746-32-74

Надежный B2B партнер:

- персональный менеджер
- доставка от 2 часов
- обслуживание клиентов 24/7

Об участке

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Казанка/Городская 26А

- Площадь участка: 3,2 га
- Сухопутная граница: 0,8 км
- Коммунация: 2,3 км

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Казанка/Городская 26А

- Площадь участка: 3,2 га
- Сухопутная граница: 0,8 км
- Коммунация: 2,3 км

Описание

Предлагается в реализации земельный участок площадью 3,2 га. Характеристики участка:

- 1 земельный участок
- граница правильной формы
- на участке есть вода, газ, электричество
- удобный подъездный путь
- в непосредственной близости к улице Ренессанс (вдоль по территории 340 м)
- учредителем участка является ООО «Автоматизация зданий», в составе земельного участка:
- здание административного назначения (детский садик)
- котельная, расположенная на территории участка, котельная (отопление)
- Казанский инженерный университет (на ул. Т.Т. Сулейманова, между домами 1 и 3) площадью 4 000 кв.м.

Участок расположен в Республике Татарстан, в г. Казань, ул. Казанка/Городская 26А.

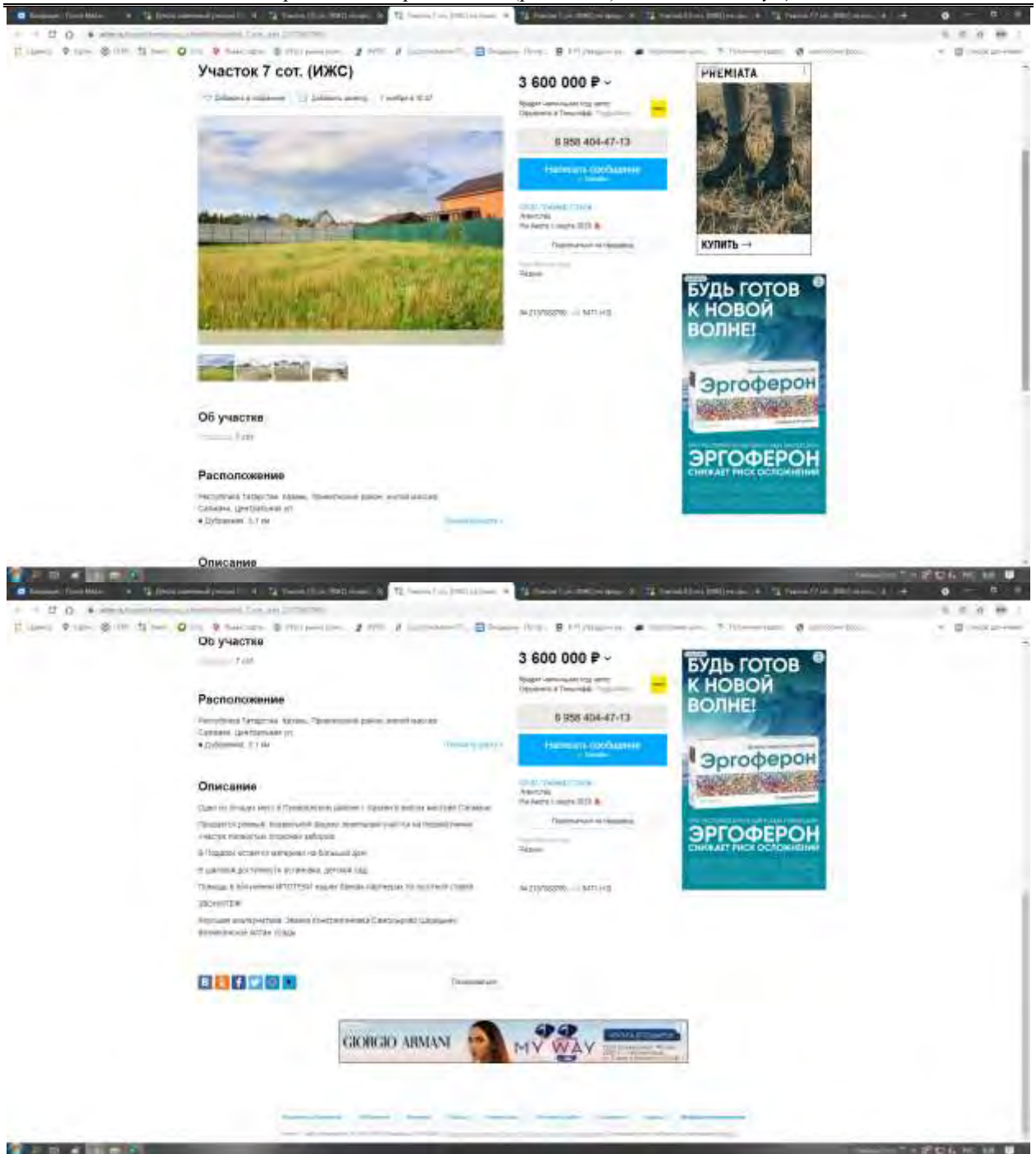
Под реализацию земельного участка администрацией города Казань выделены земельный участок, объекты культуры и искусства, объекты учебно-образовательного назначения (детский садик, котельная и др.).

По факту второй очереди осуществляется владение земельным участком: земельный участок — в аренду (по амбулаторной надельности).

Объект — недвижимость в ипотеку

От собственника без комиссии

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 8,2 сот. (ИЖС)

3 900 000 Р

Бюджет строительства: Строительство в Саратове

8 800 000-07-09

Написать объявлению

Получить консультацию

Средняя оценка: 4.5 (на основе 100 оценок)

№ 2021/03/09 - 146/140

Об участке

Участок: 8,2 сот.

Расположение

Район: Самоеево. Район: 3-й Деминский. 0+ Пригородный.

Описание

Районный район: Самоеево, ул. 1-й Завалик, Участок 8,2 сот. под ИЖС.
Находится в южной части в Самойловском районе. ДАТНОЙ УЧАСТОК.
УЧАСТОК НЕ ПОДРАЗДЕЛЯЕТСЯ НА ЧАСТИ И НЕ ПОДЛЕЖИТ ПОДРАЗДЕЛЕНИЮ.

Об участке

Участок: 8,2 сот.

Расположение

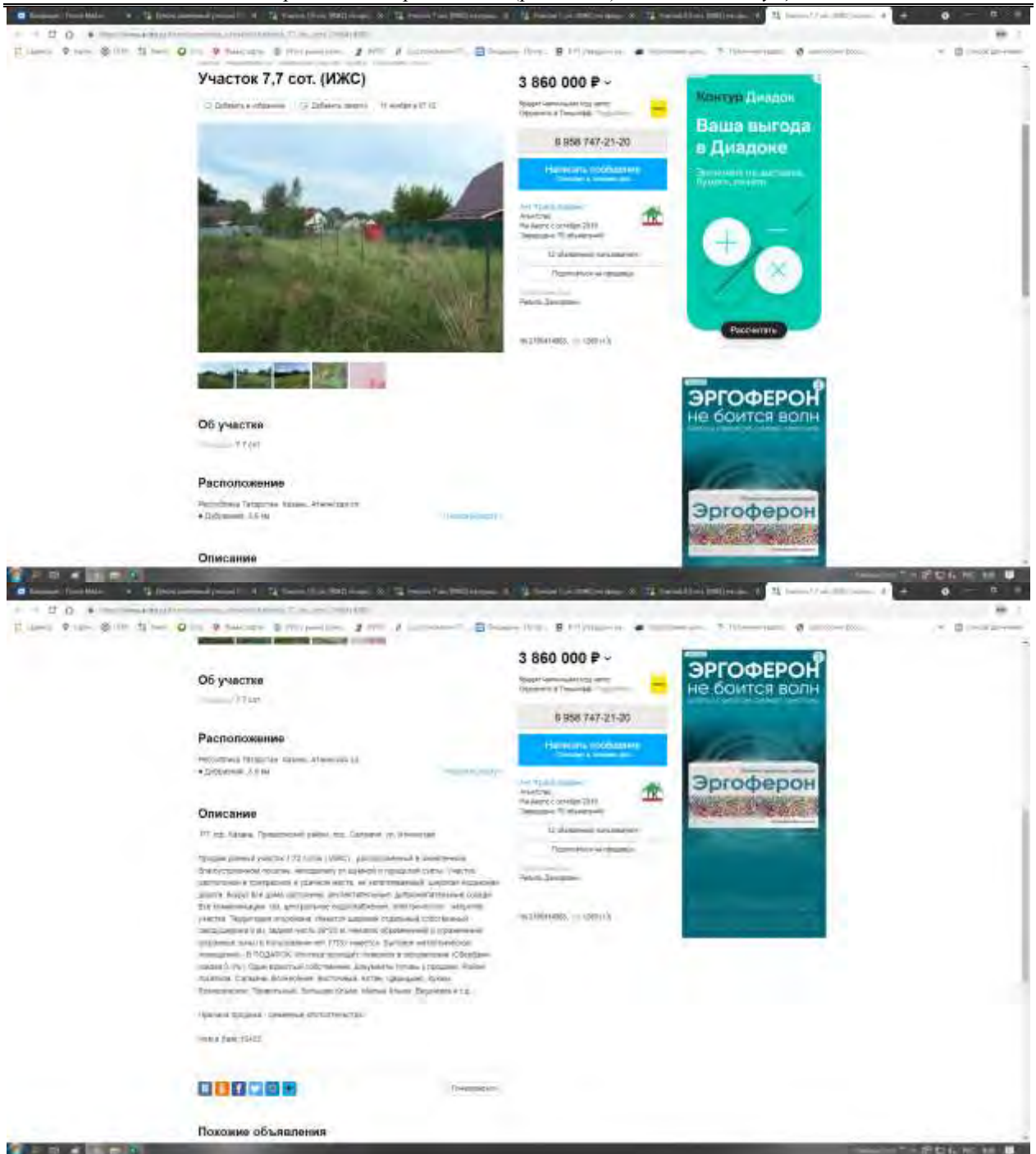
Район: Самоеево. Район: 3-й Деминский. 0+ Пригородный.

Описание

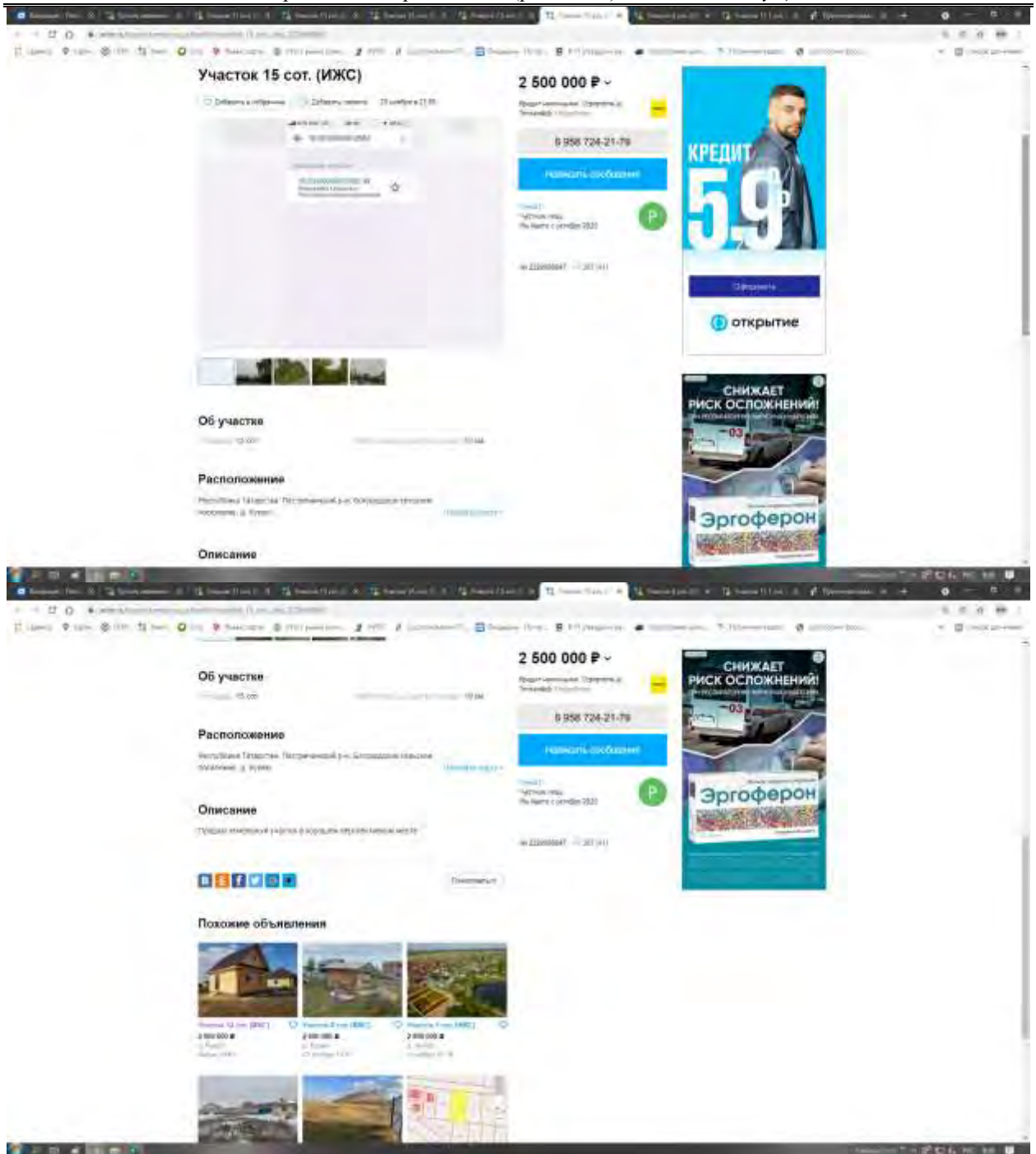
Районный район: Самоеево, ул. 1-й Завалик, Участок 8,2 сот. под ИЖС.
Находится в южной части в Самойловском районе. ДАТНОЙ УЧАСТОК.
УЧАСТОК НЕ ПОДРАЗДЕЛЯЕТСЯ НА ЧАСТИ И НЕ ПОДЛЕЖИТ ПОДРАЗДЕЛЕНИЮ.
УЧАСТОК НЕ ПОДРАЗДЕЛЯЕТСЯ, ЗДЕСЬ НЕ БУДЕТ ПРОХОДИТЬ ДОРОГА!
Для всех кадастровых работ, инженерных проектов весь участок
в полной доступности, состояние: земля ровная, чистая, (Плоский)
наличие водоема в 1 км. (восточная) более подробно 2 дня в
обстановке.
Звоните!

Похожие объявления

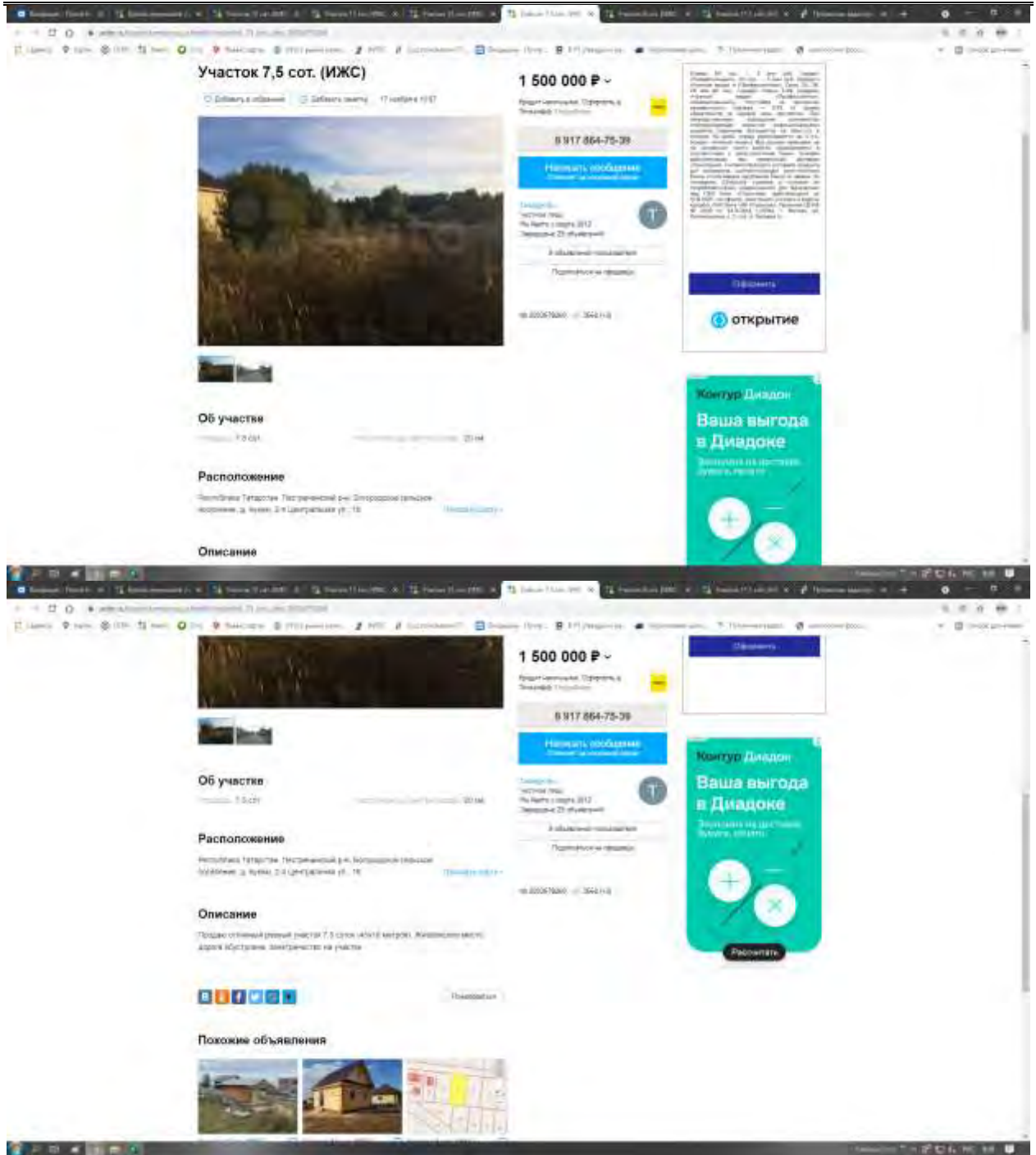
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



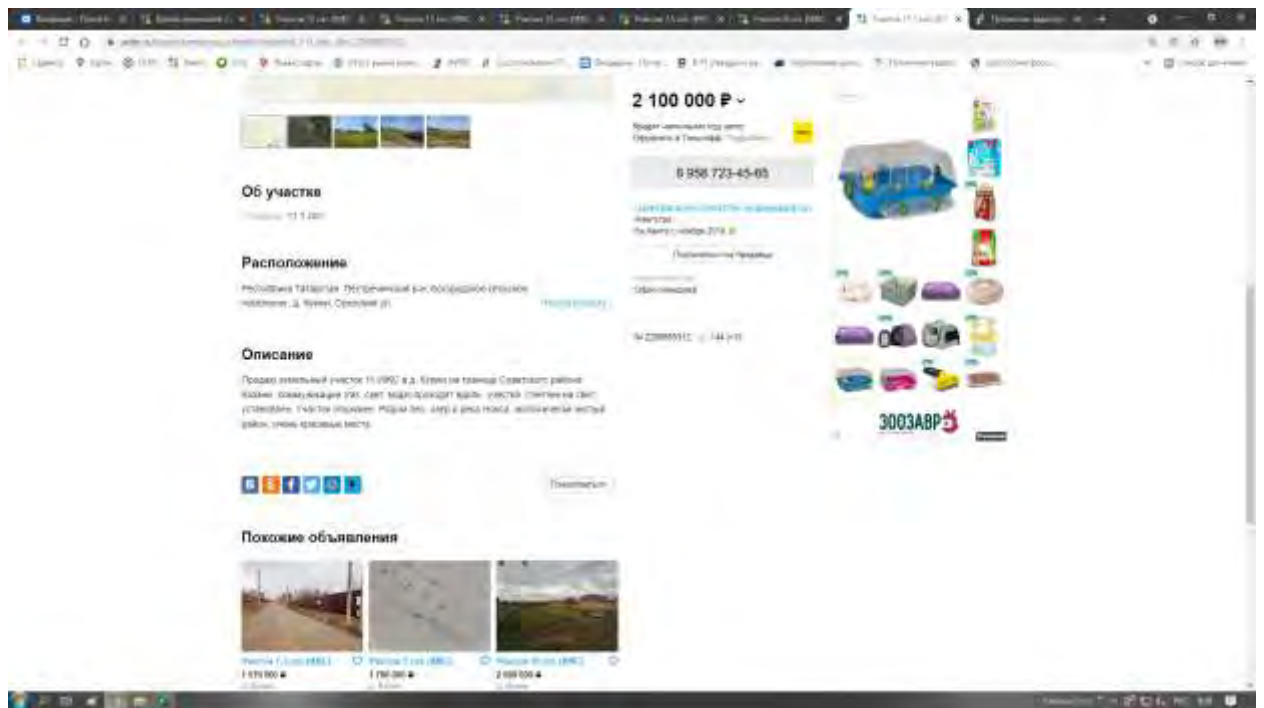
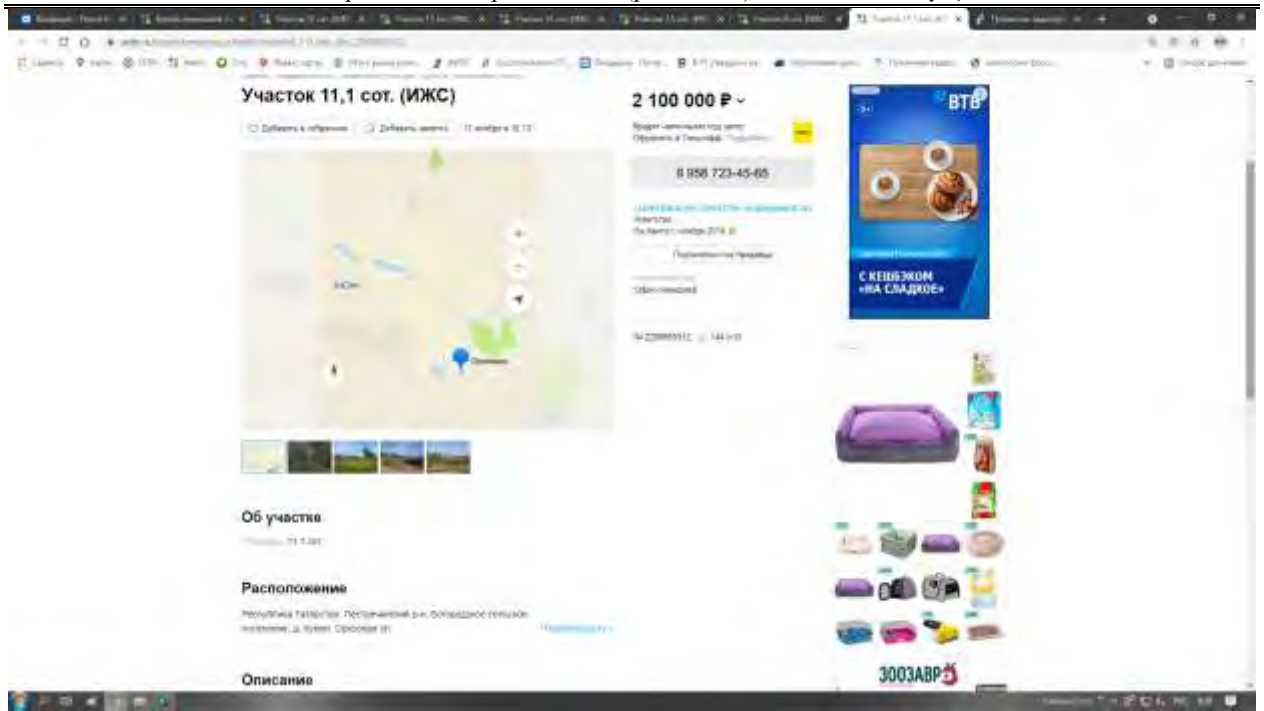
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



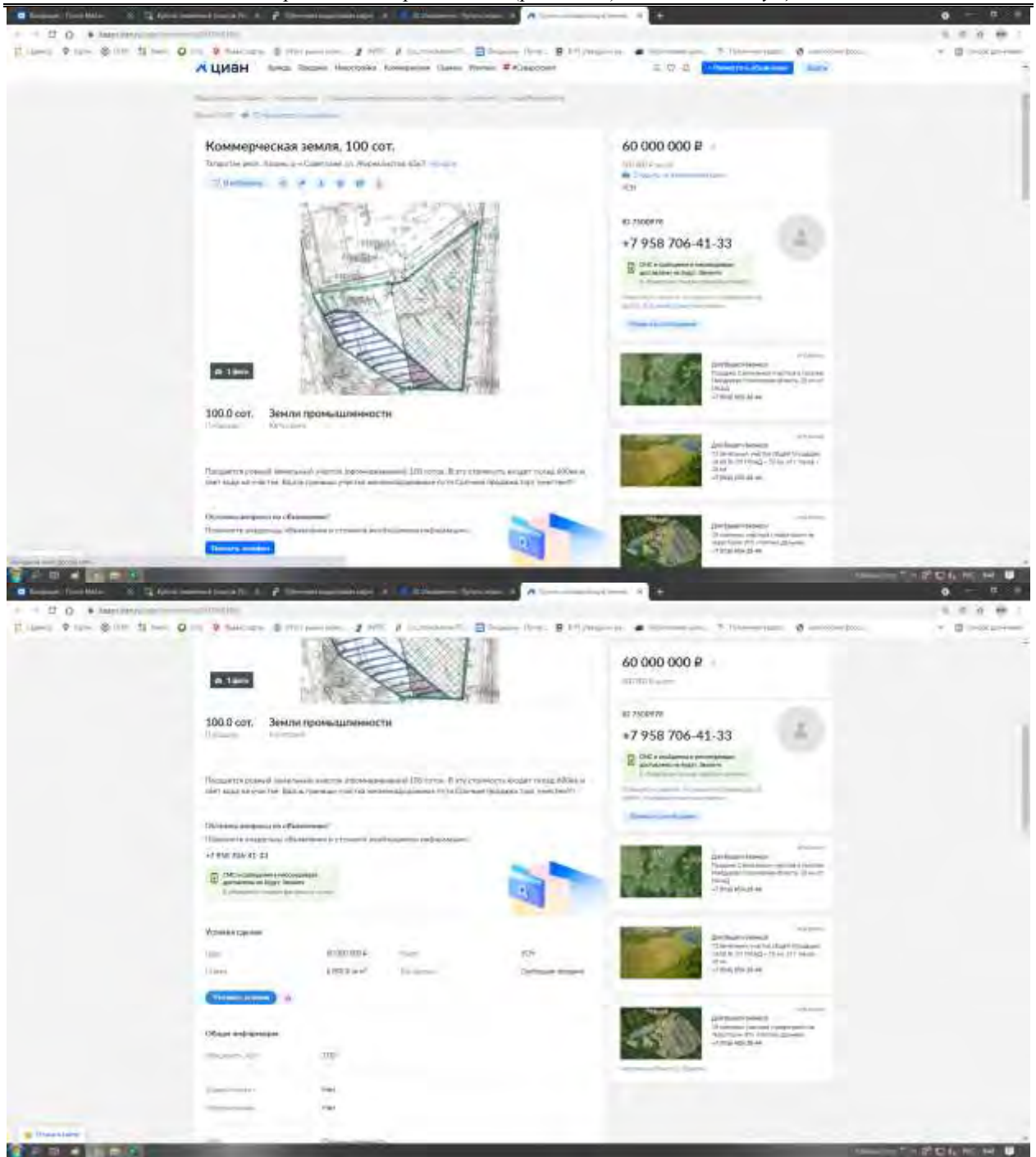
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



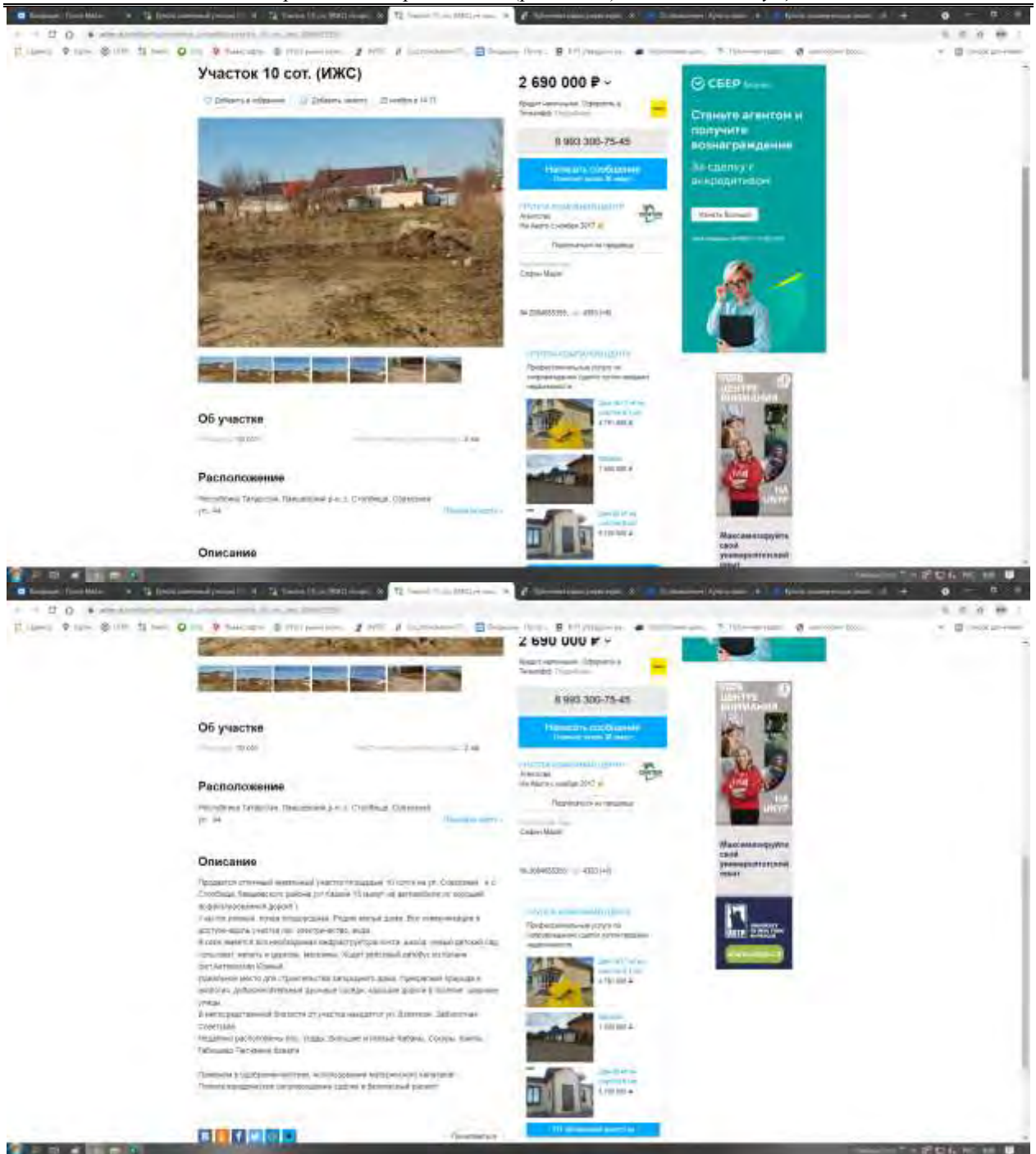
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



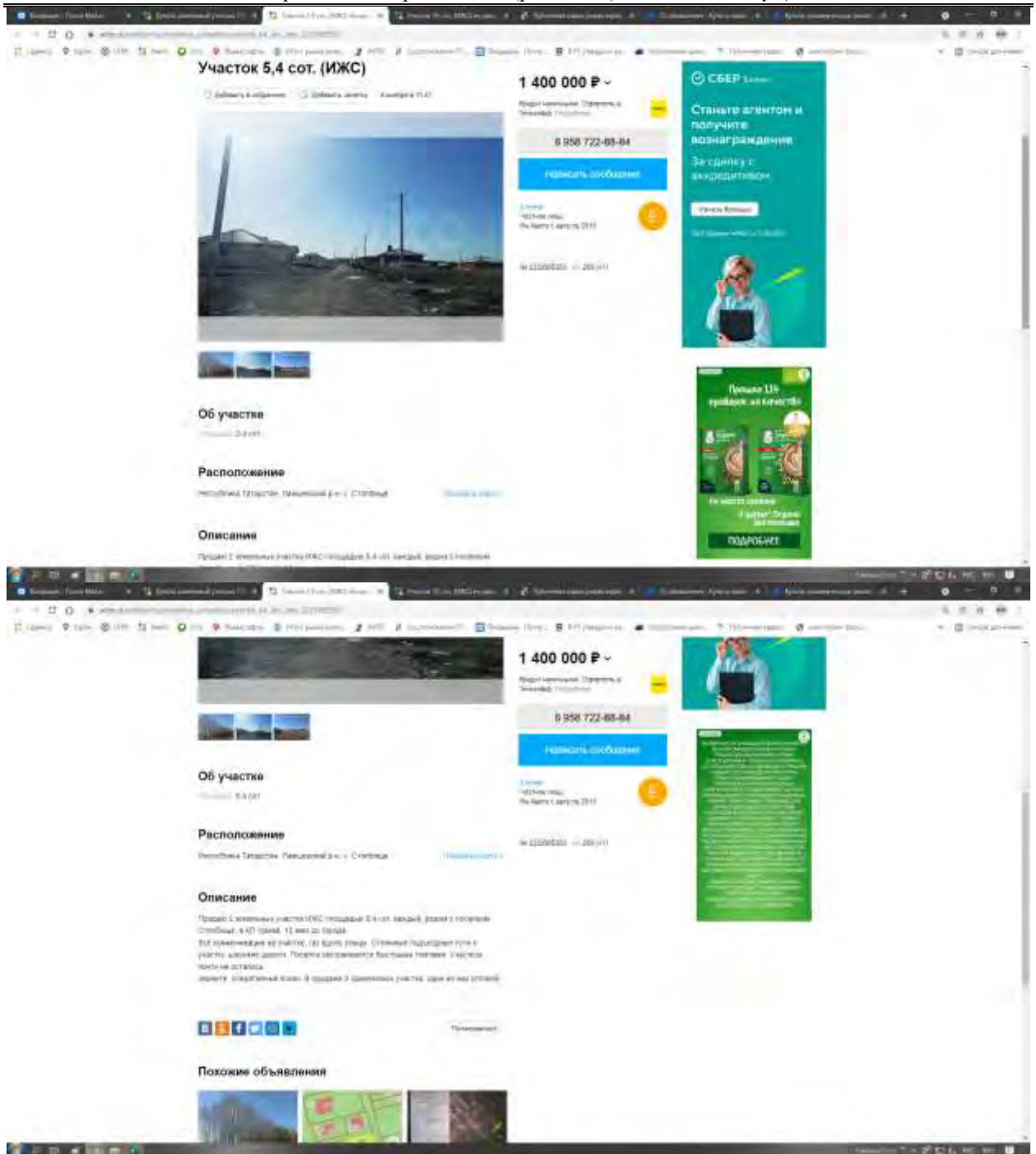
Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image displays two screenshots of a real estate listing on the CIAN website. The top screenshot shows the main listing for a property with the title "Свободное назначение, 112 м²" (Free designation, 112 m²). The price is listed as 6 500 000 ₽. The listing includes a main photo of a room with a window and several smaller thumbnail photos. The bottom screenshot shows a detailed view of the same listing, including a list of features and a table of similar properties.

Свободное назначение, 112 м²
Площадь: 112 м² | -1 из 10 | Свободно

Помещение свободной планировки, расположенное по адресу: г.Иркутск, ул.Светлая, д.5. Возможно использовать помещение как торговый/офисный/бизнес-зона в удобное время. Подходит для аренды. Общая площадь помещения 112 кв. м.

Удобное расположение.
Средняя стоимость аренды.
Новый ремонт.

6 500 000 ₽

Выкуплено
Гарантия 100%
Договоры аренды составлены
По адресу: 112 м²
Есть 10 объектов

+7 986 889-97-04
+7 958 706-52-64

СНЧ и ипотека в ипотеку
дополнительно в РИД. Звоните
в любое время суток.

Дарю домик
Полный комплект мебели и техники
Ипотека в ипотеку от 10% от суммы
112 м²
+7 986 889-97-04

Дарю домик
Полный комплект мебели и техники
Ипотека в ипотеку от 10% от суммы
112 м²
+7 986 889-97-04

112 м² | -1 из 10 | Свободно

Помещение свободной планировки, расположенное по адресу: г.Иркутск, ул.Светлая, д.5. Возможно использовать помещение как торговый/офисный/бизнес-зона в удобное время. Подходит для аренды. Общая площадь помещения 112 кв. м.

В помещении:
Средняя стоимость аренды.
Новый ремонт.
Средняя стоимость аренды.
Телефон.
Интернет.
Электричество.
Спутниковое.
Служба.
Помещение свободной планировки.
Доступ 24 часа.
Есть возможность оформить ипотеку.
Комфортное.
Помещение свободной планировки.

Рядом школы: Адаптивная физкультура, Детский сад, Детский сад.

Возможное назначение
Без ограничений назначения.

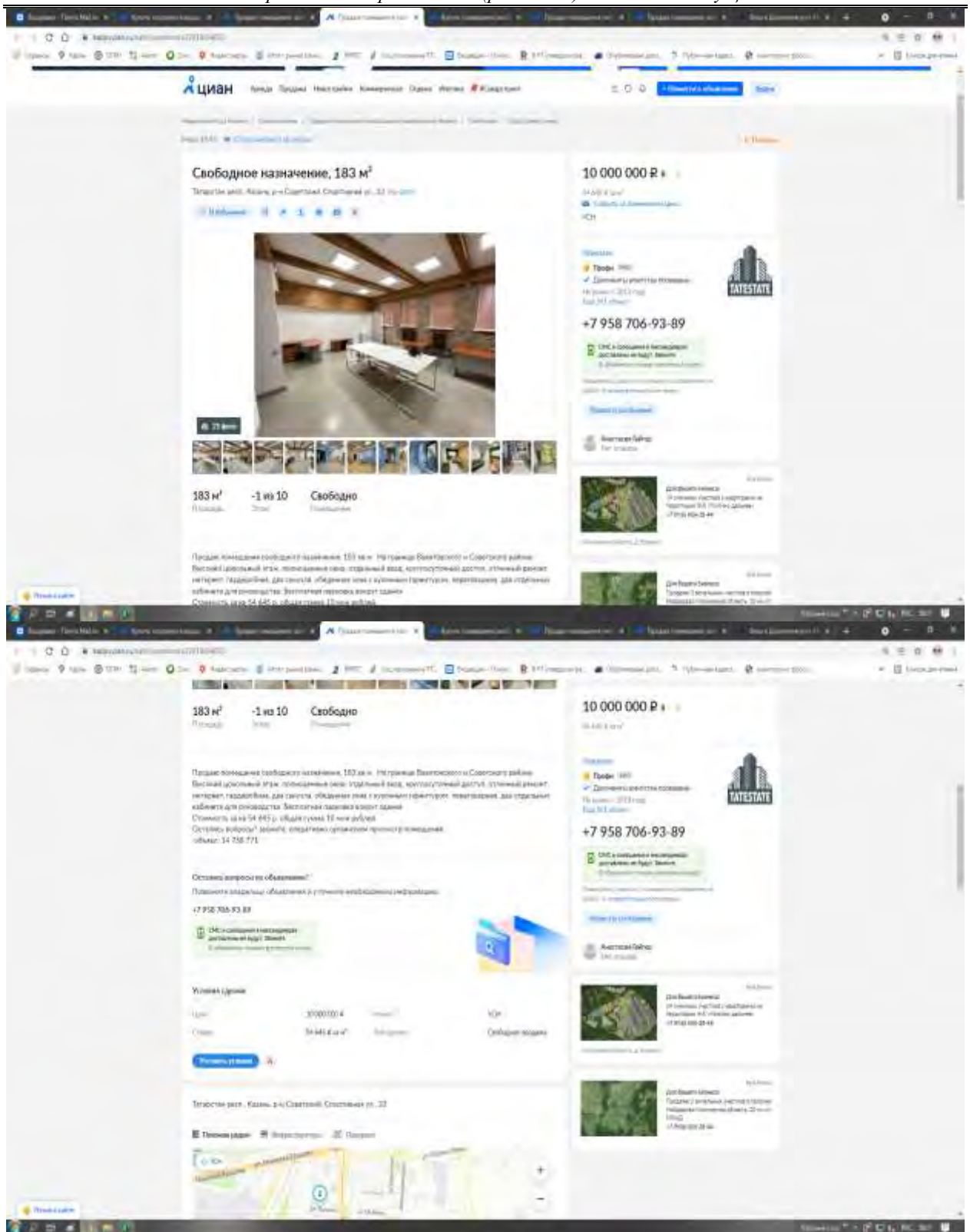
Средняя стоимость аренды по объектам?
Позвоните менеджеру по недвижимости и получите подробную информацию.
+7 986 889-97-04, +7 958 706-52-64

СНЧ и ипотека в ипотеку
дополнительно в РИД. Звоните
в любое время суток.

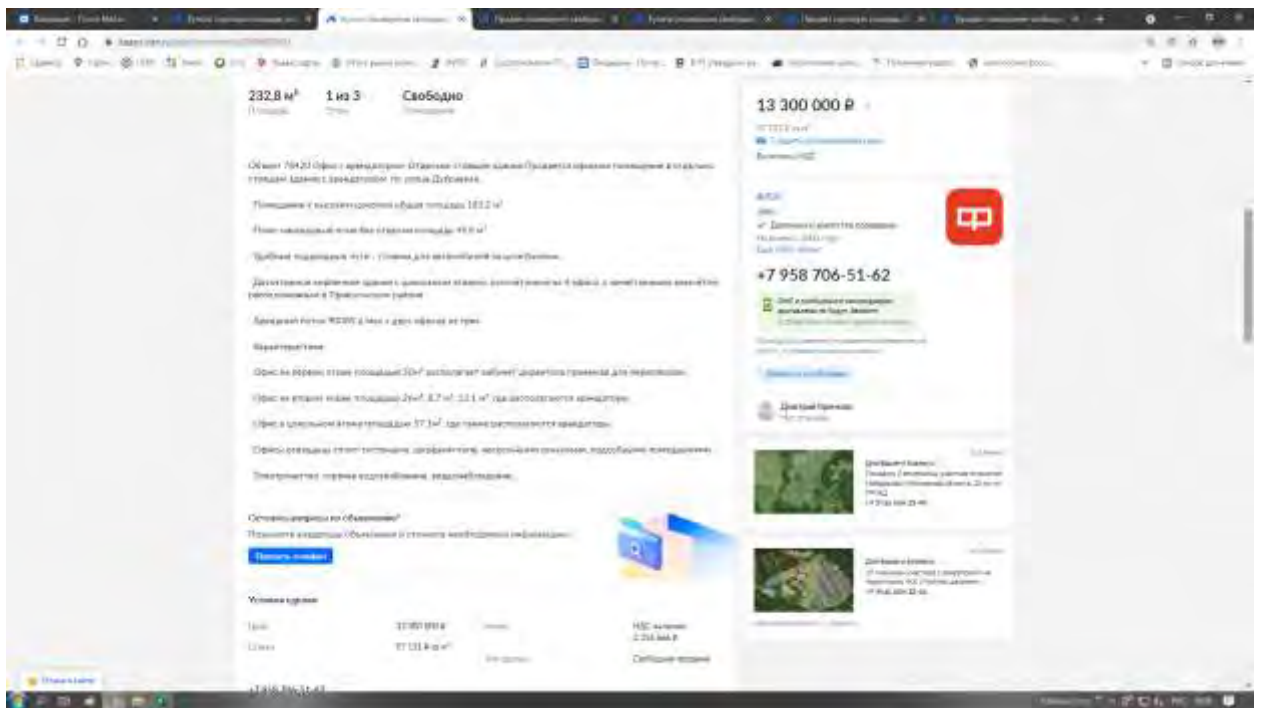
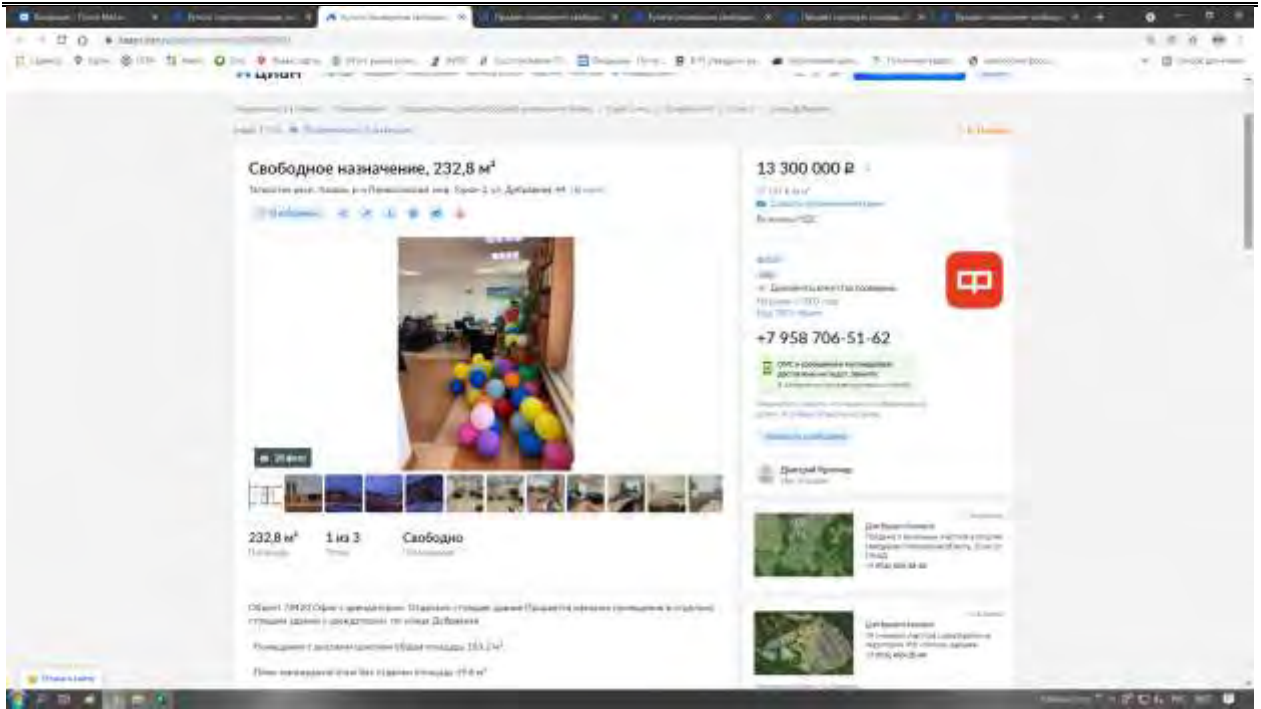
Уровень сделки

Цены	в 300 000 ₽	Ипотека	100-100 %
Средняя	200 000 ₽/м²		

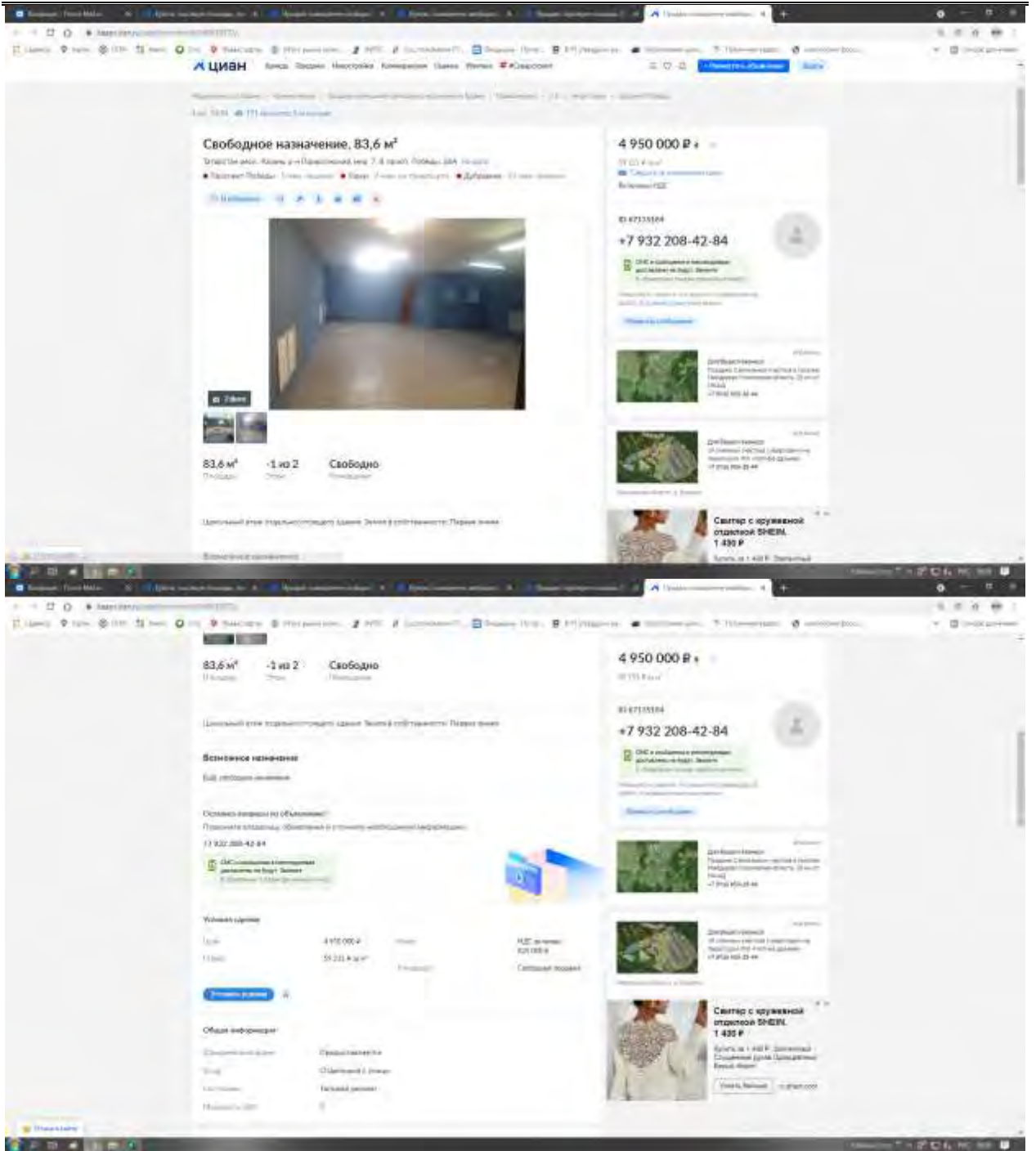
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



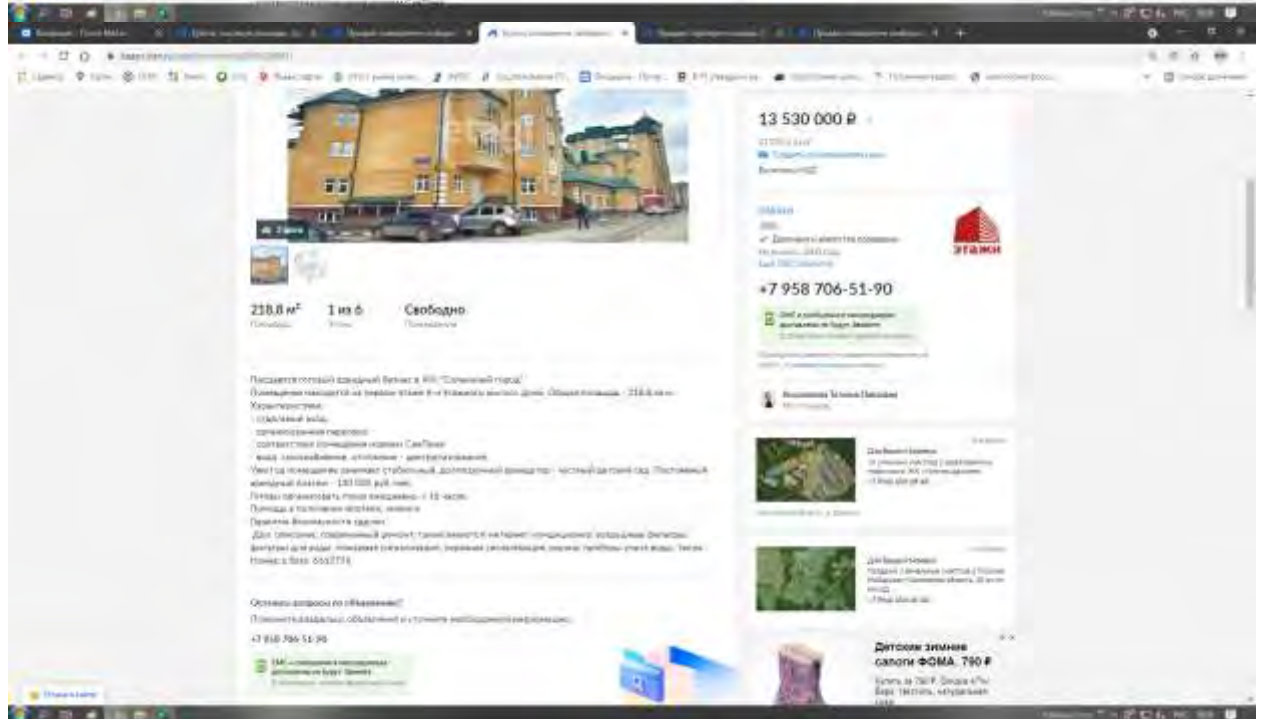
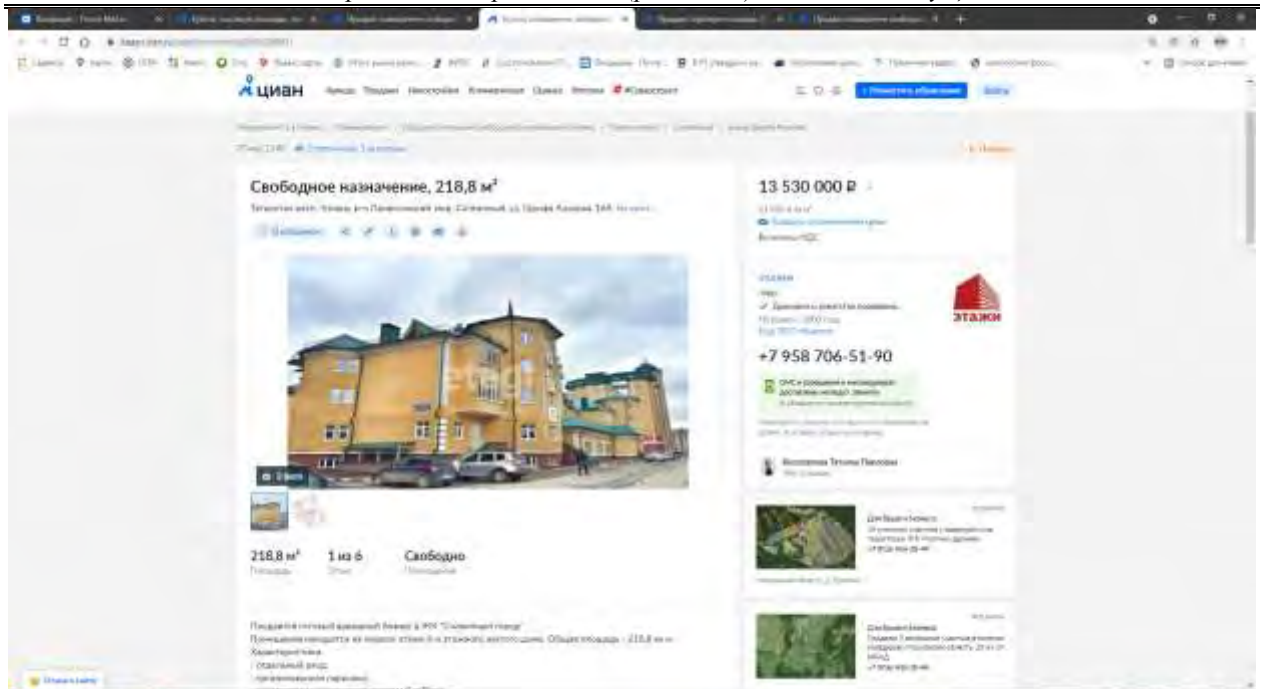
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



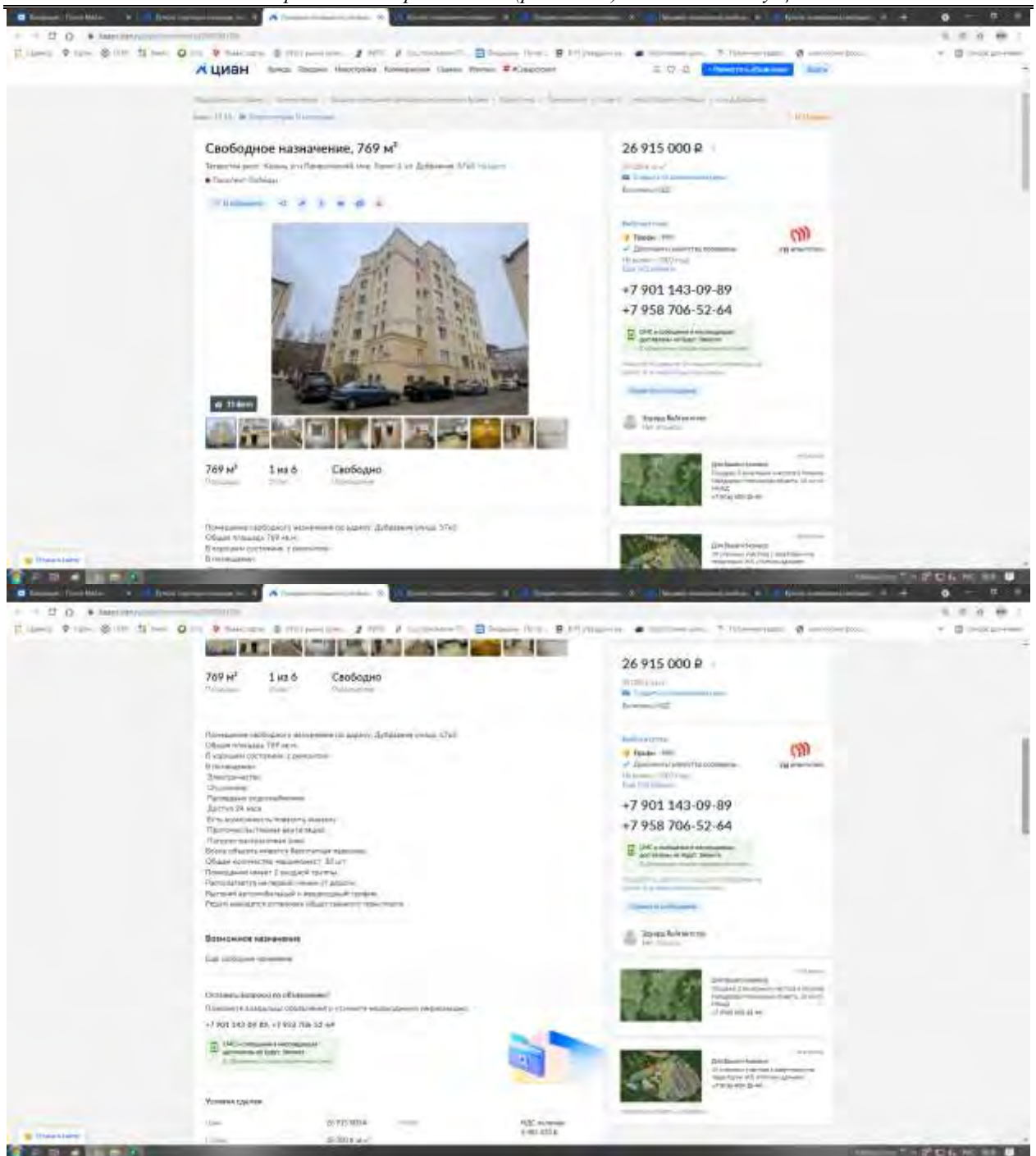
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



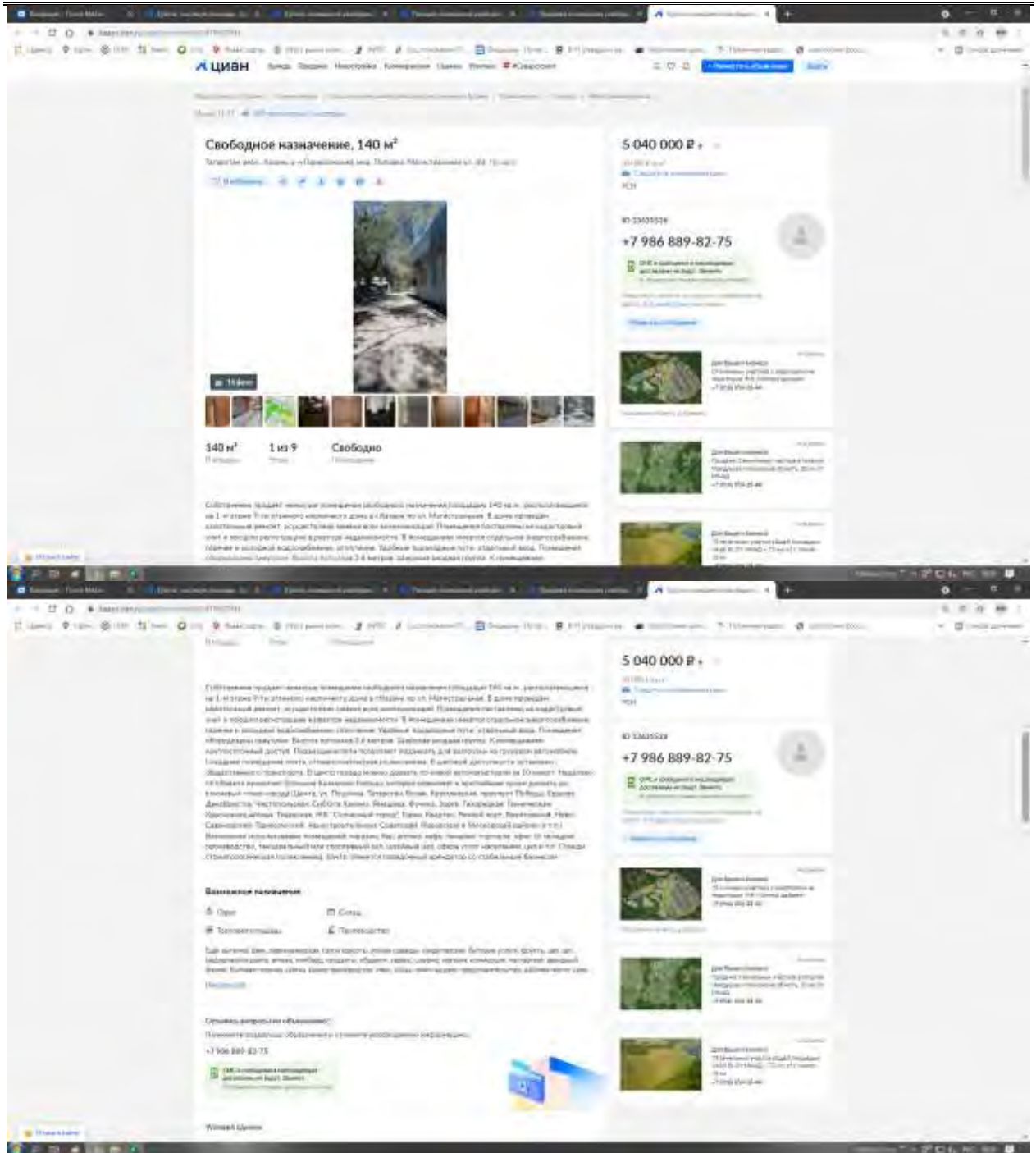
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



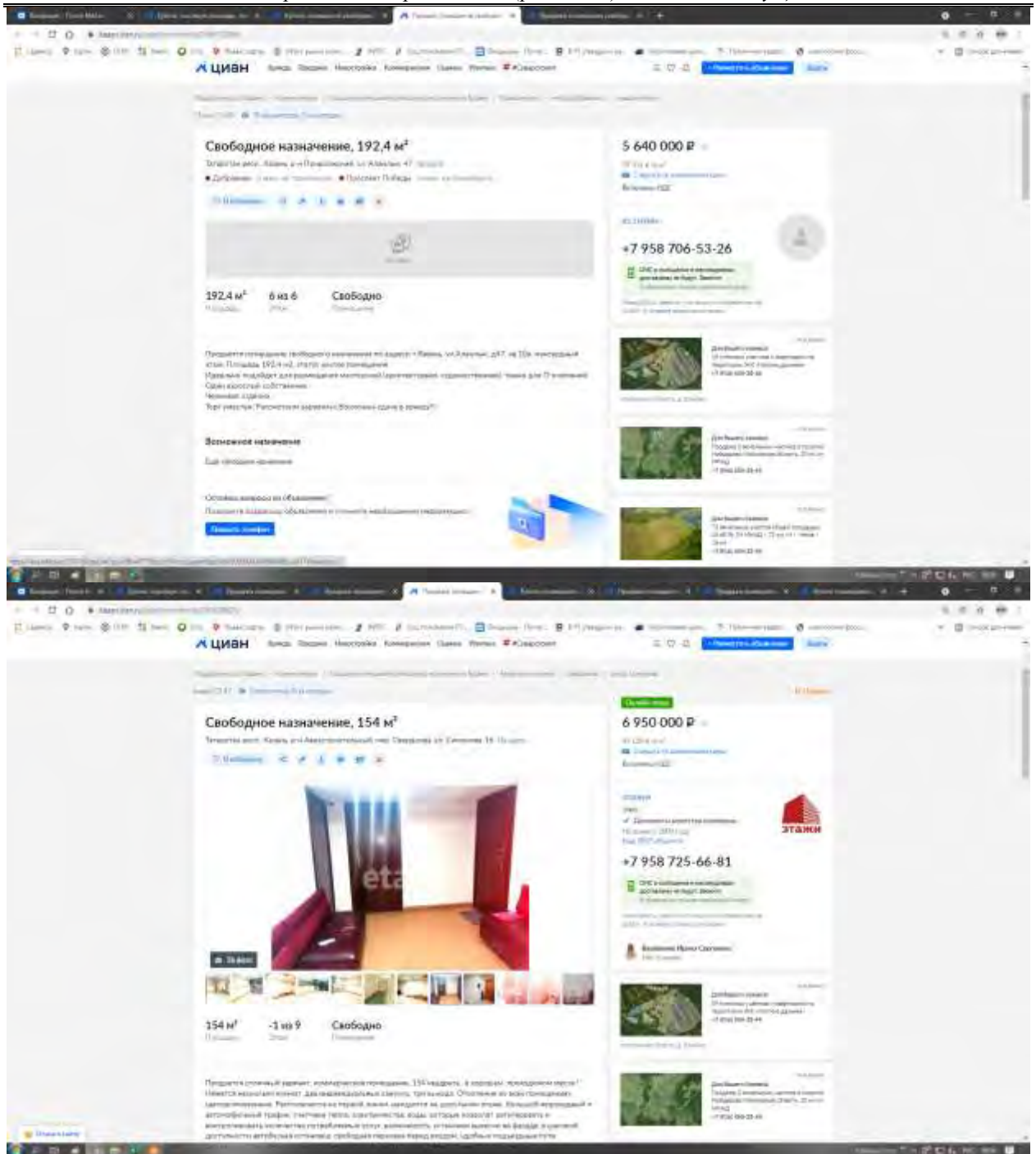
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



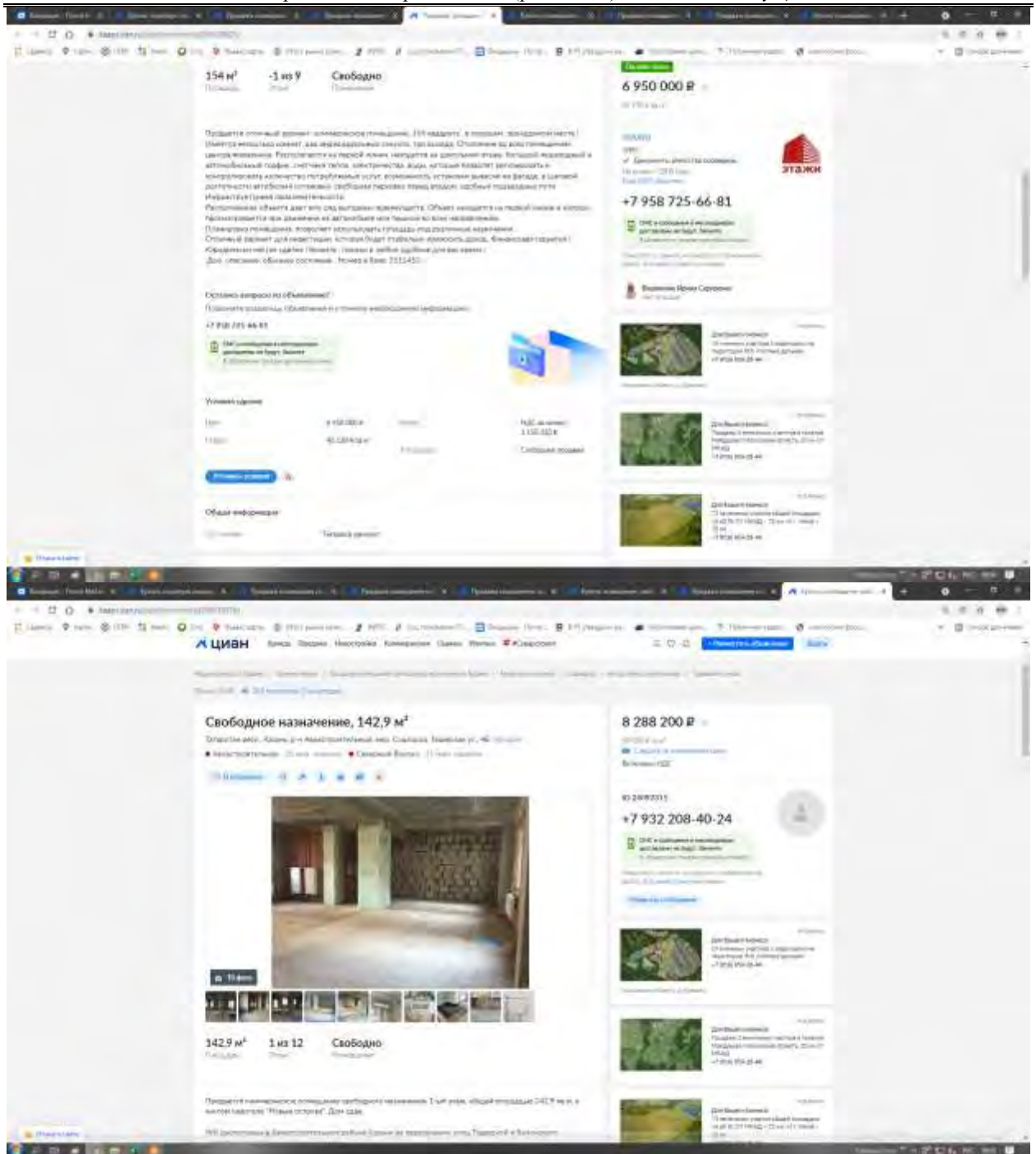
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



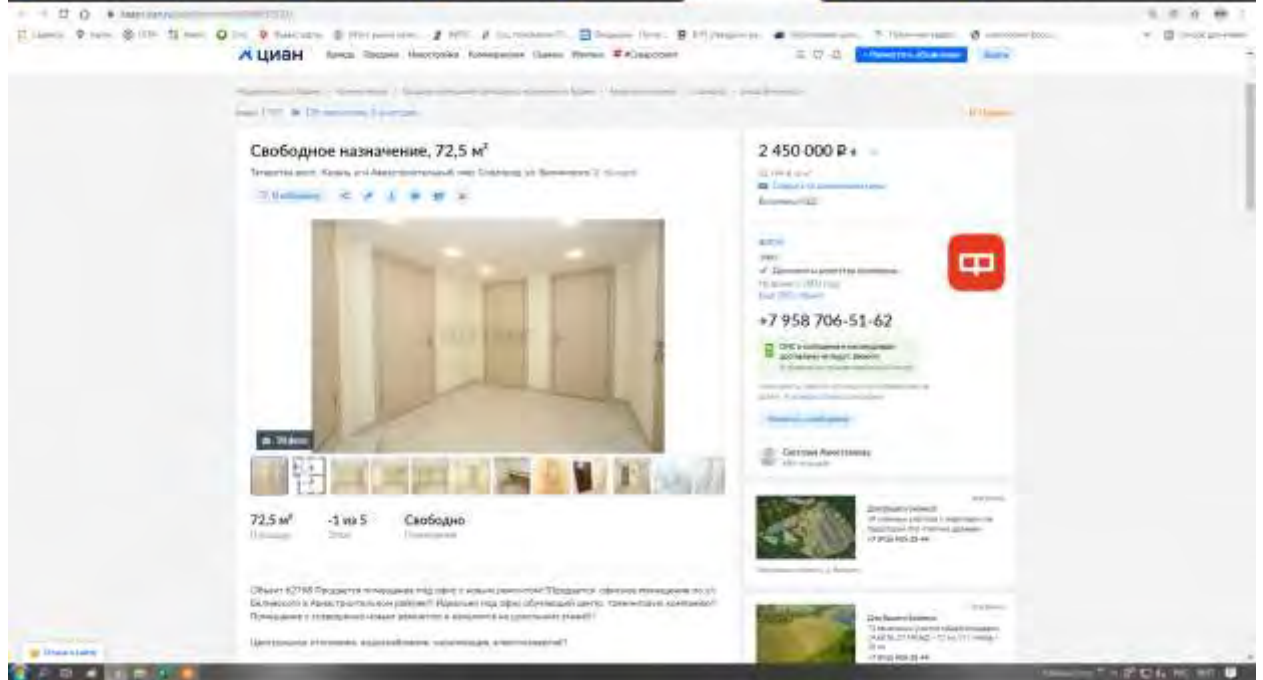
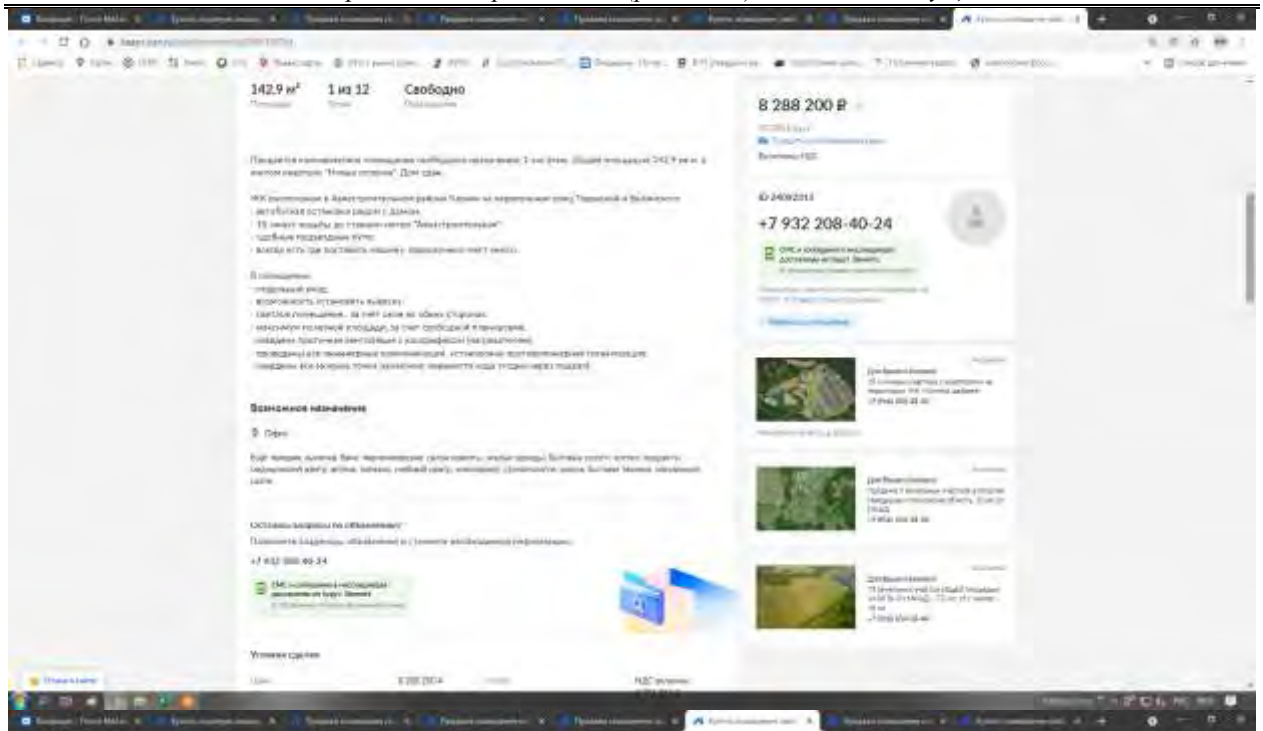
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



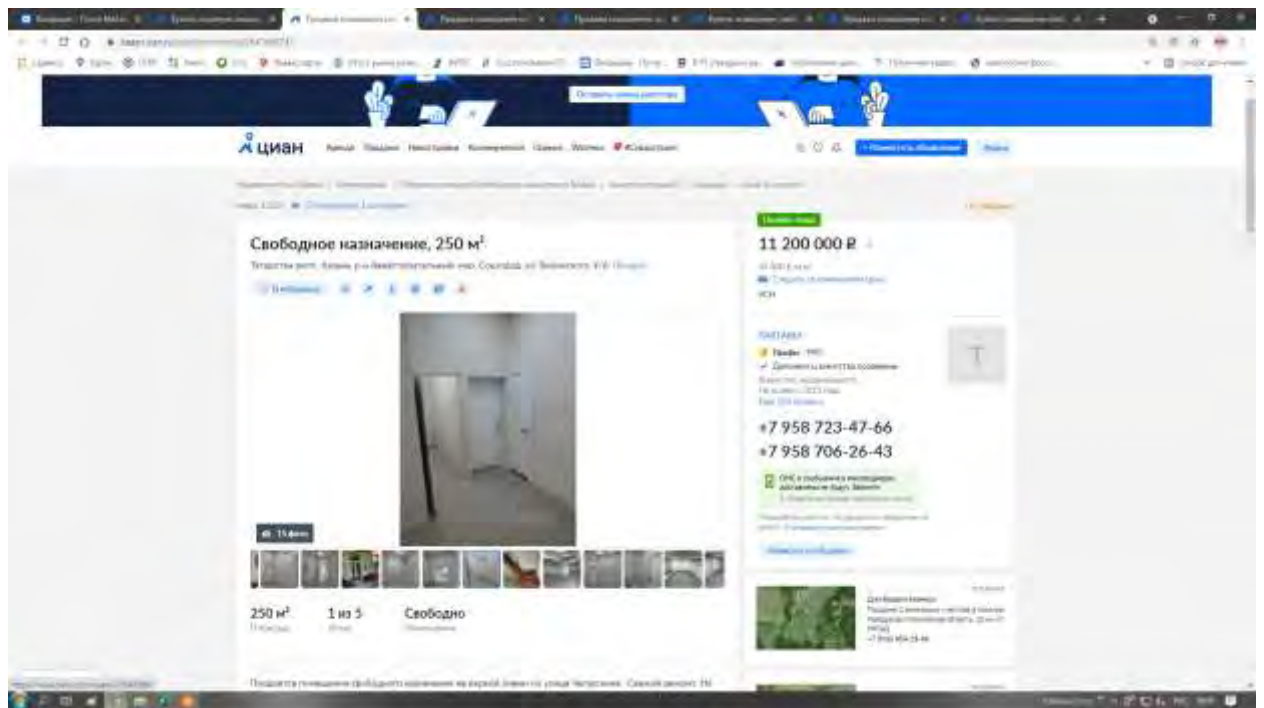
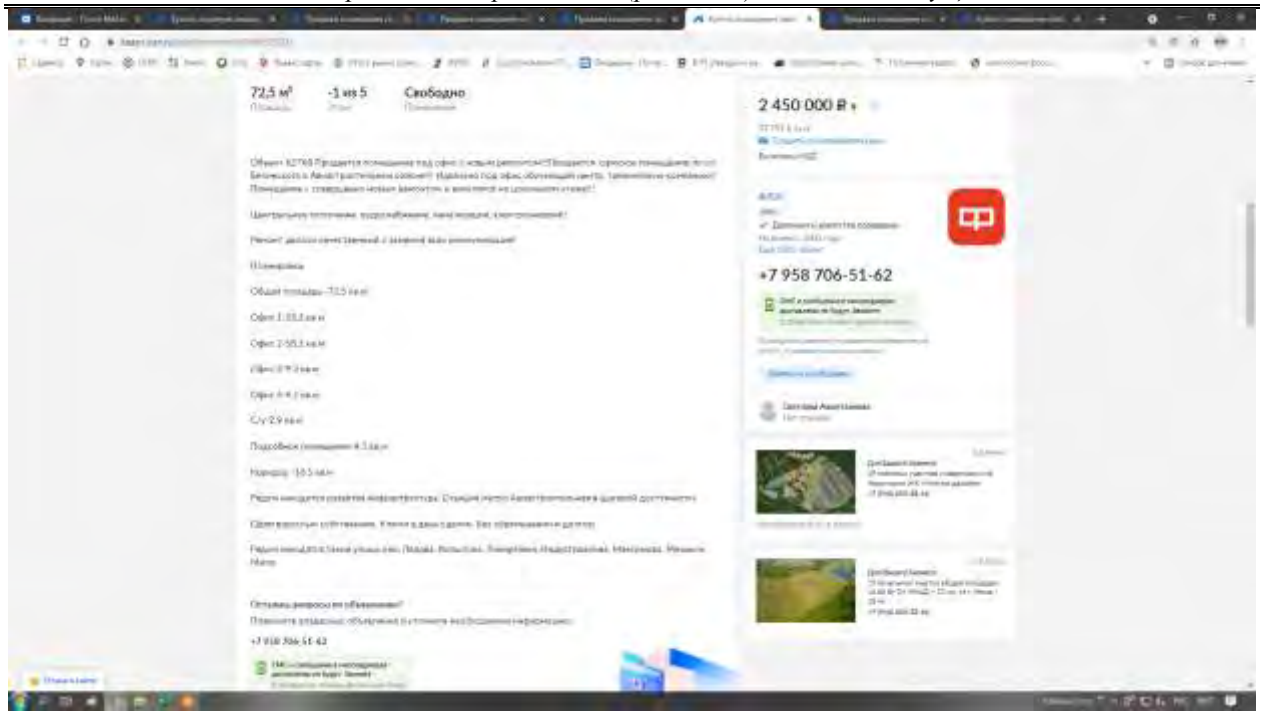
Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



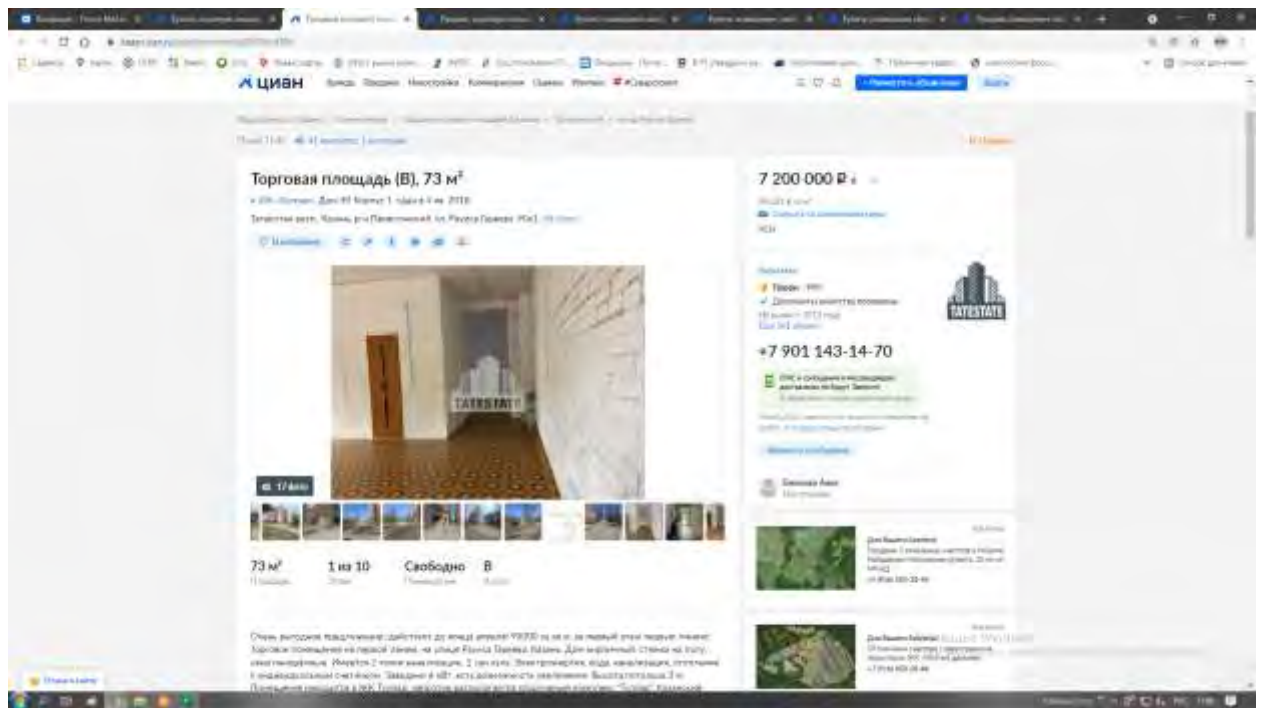
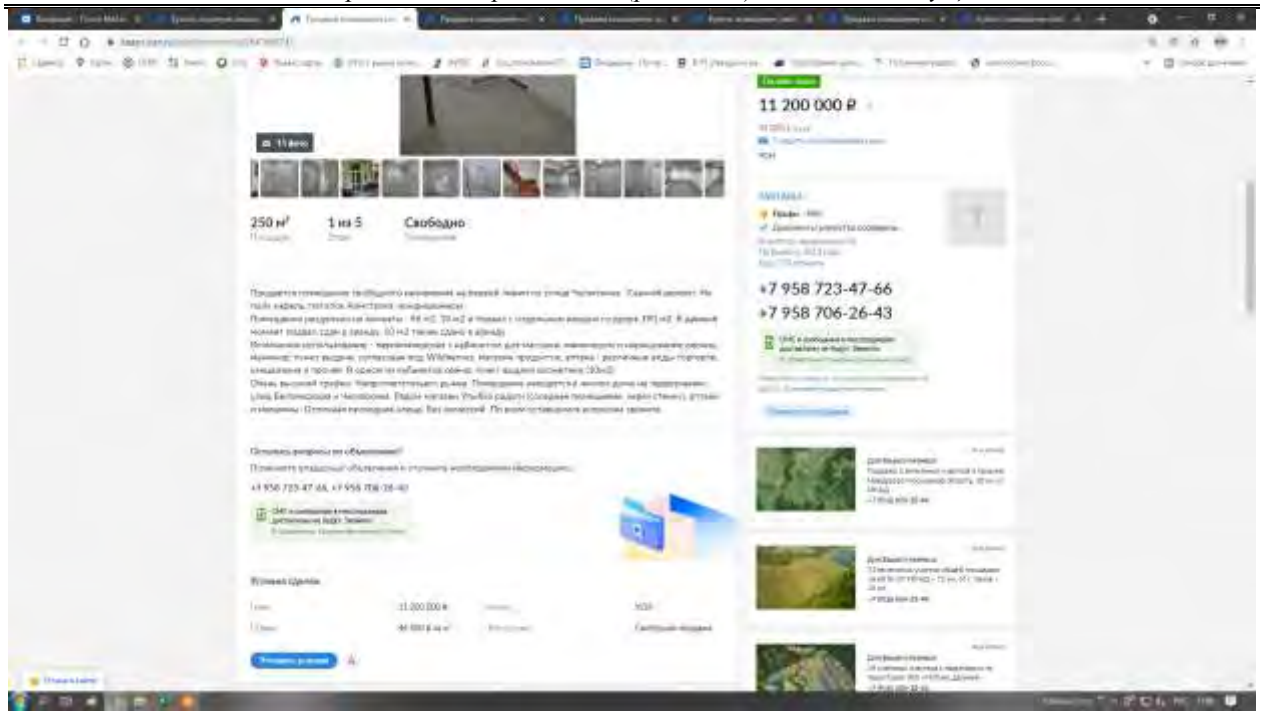
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



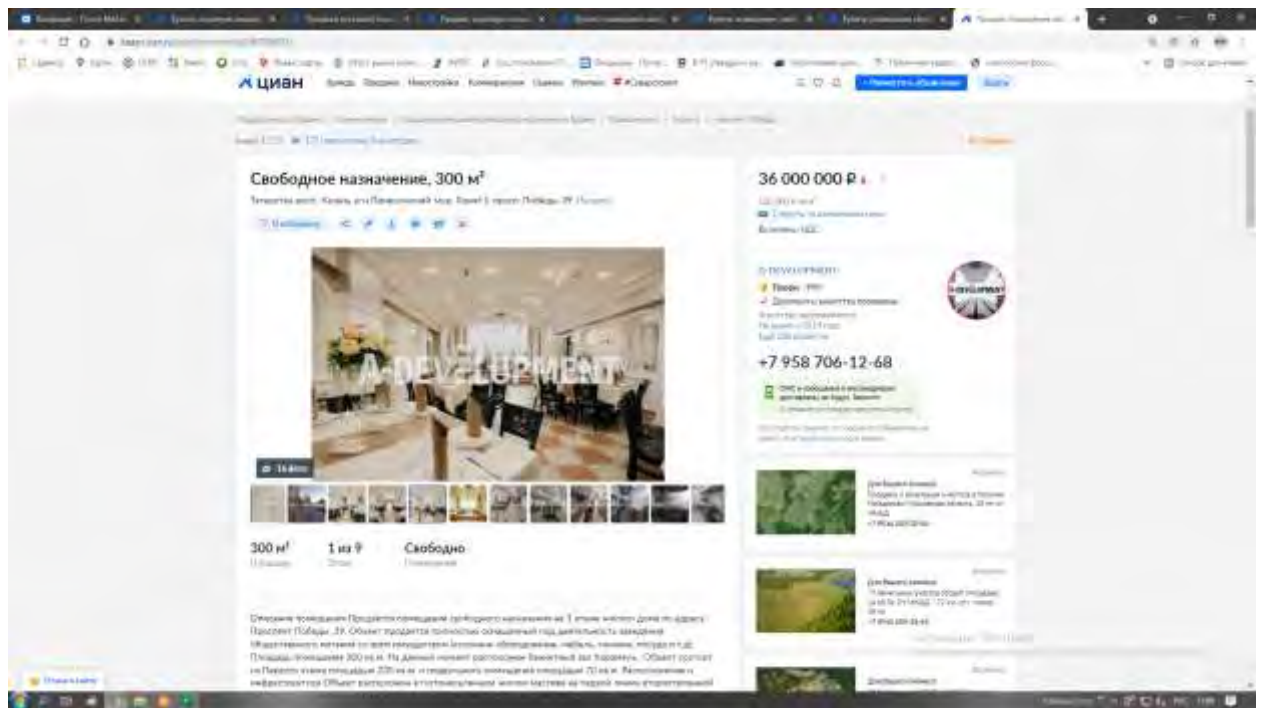
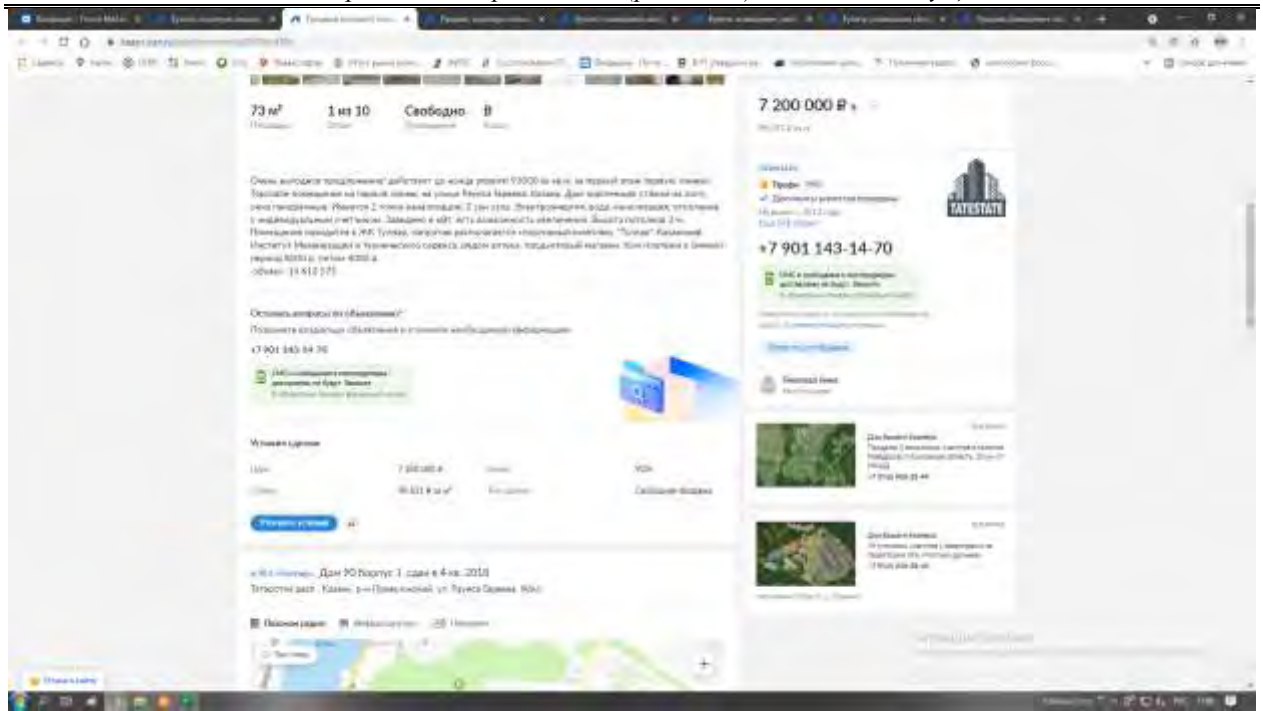
Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



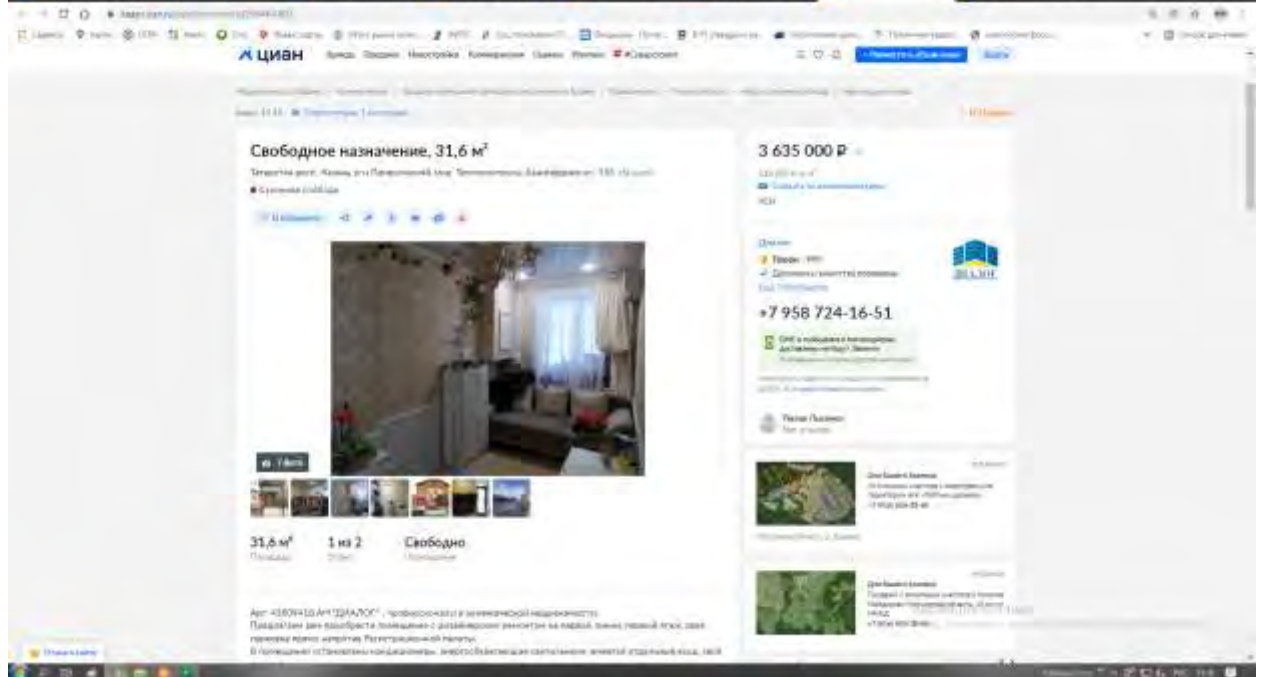
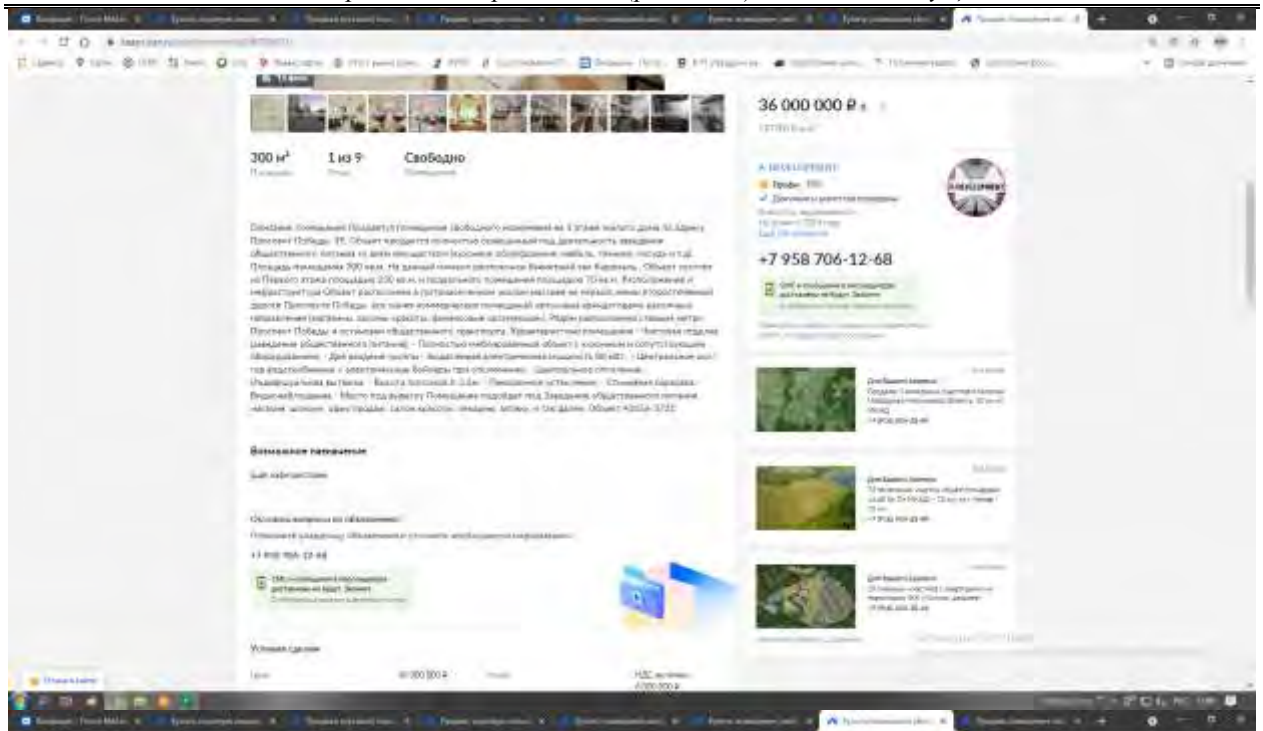
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



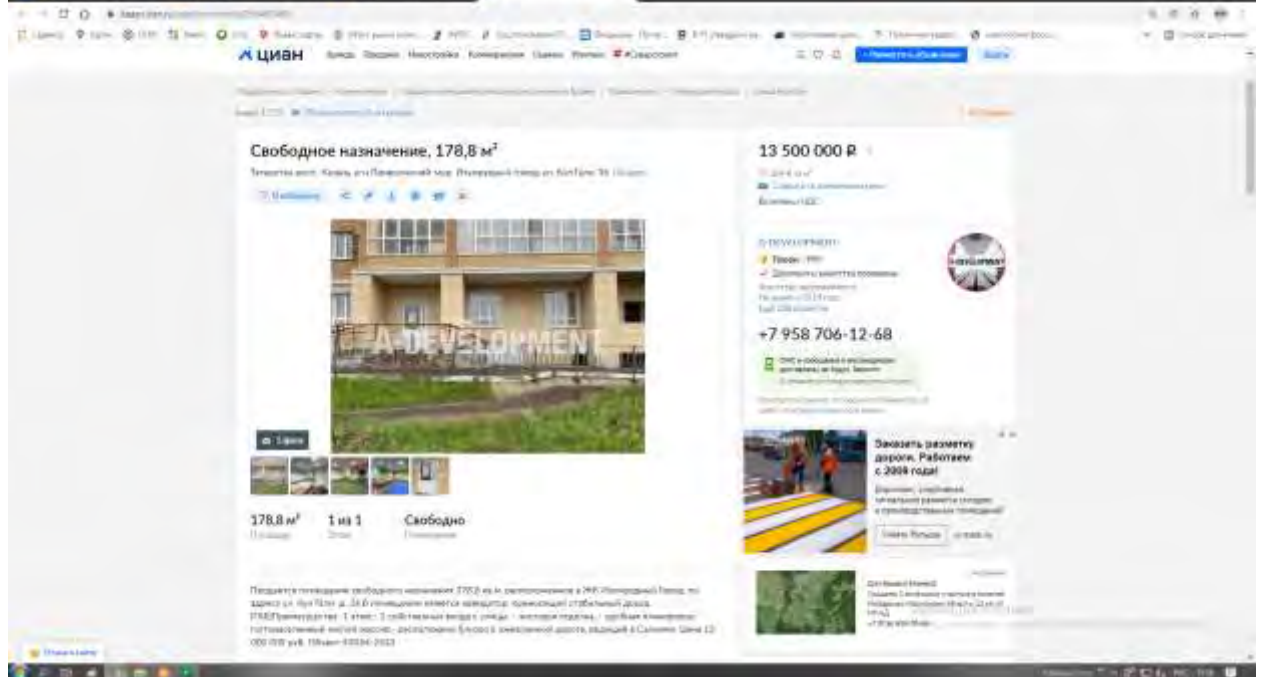
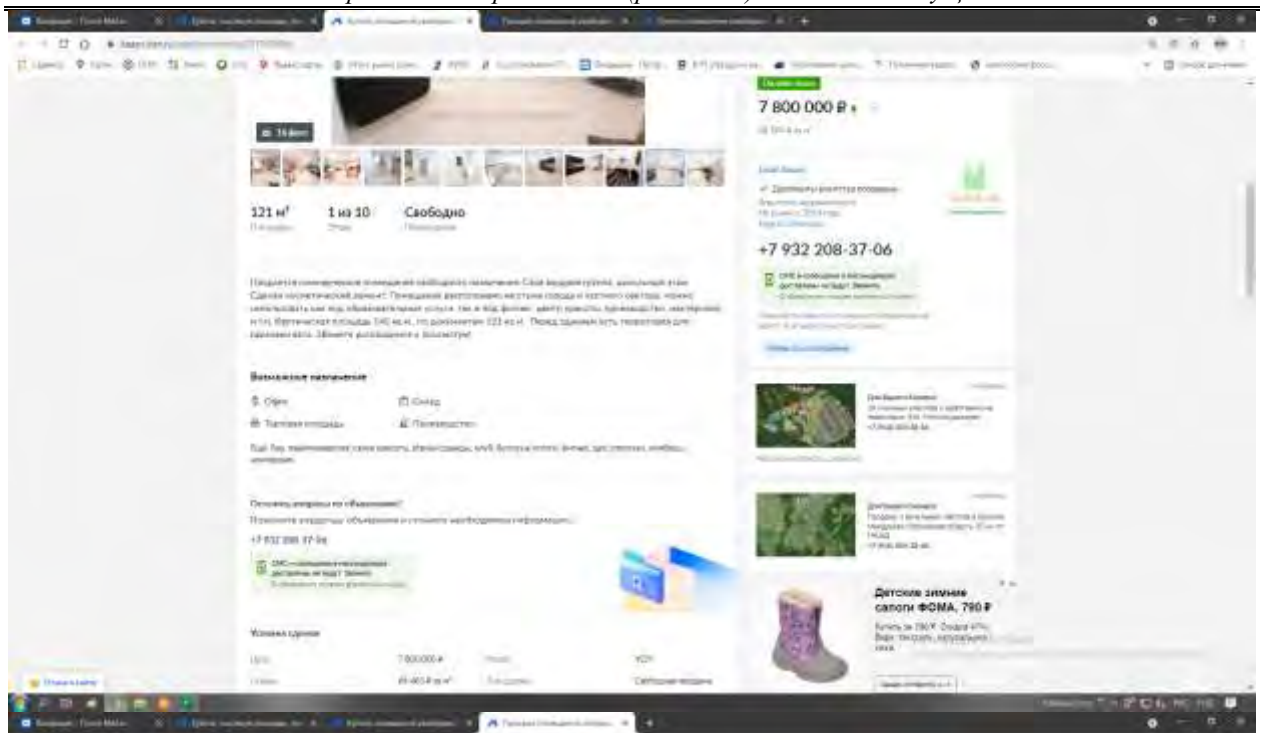
Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



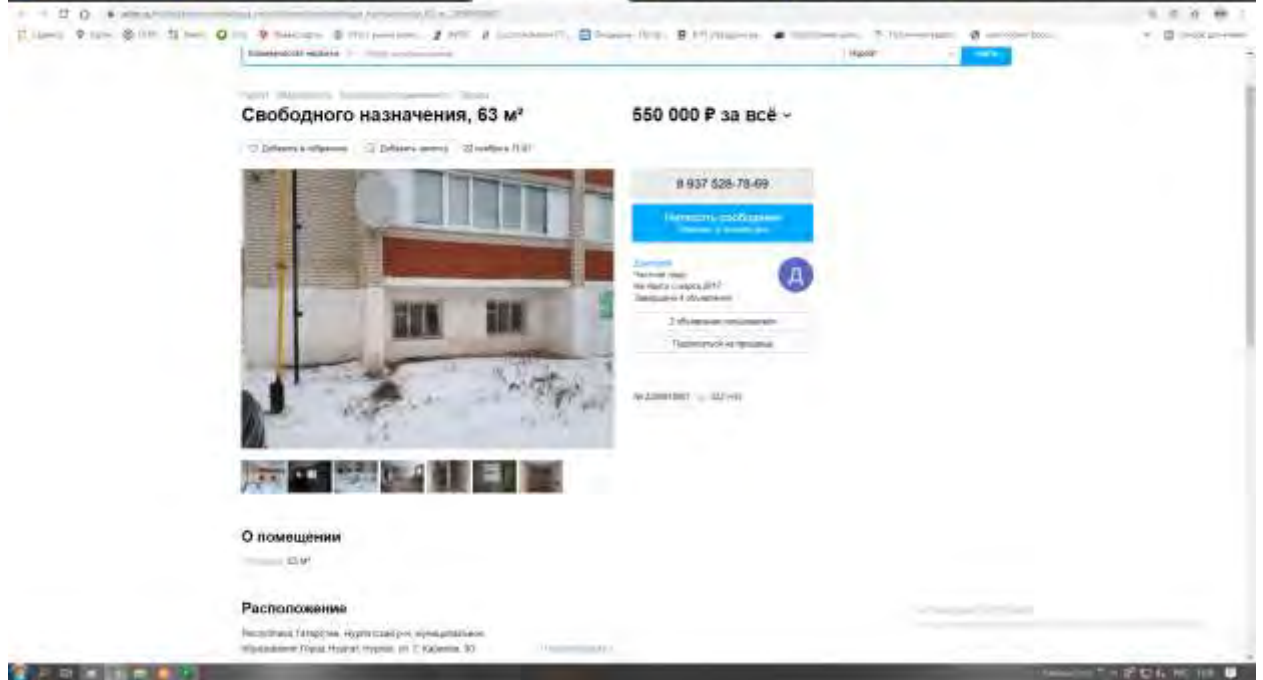
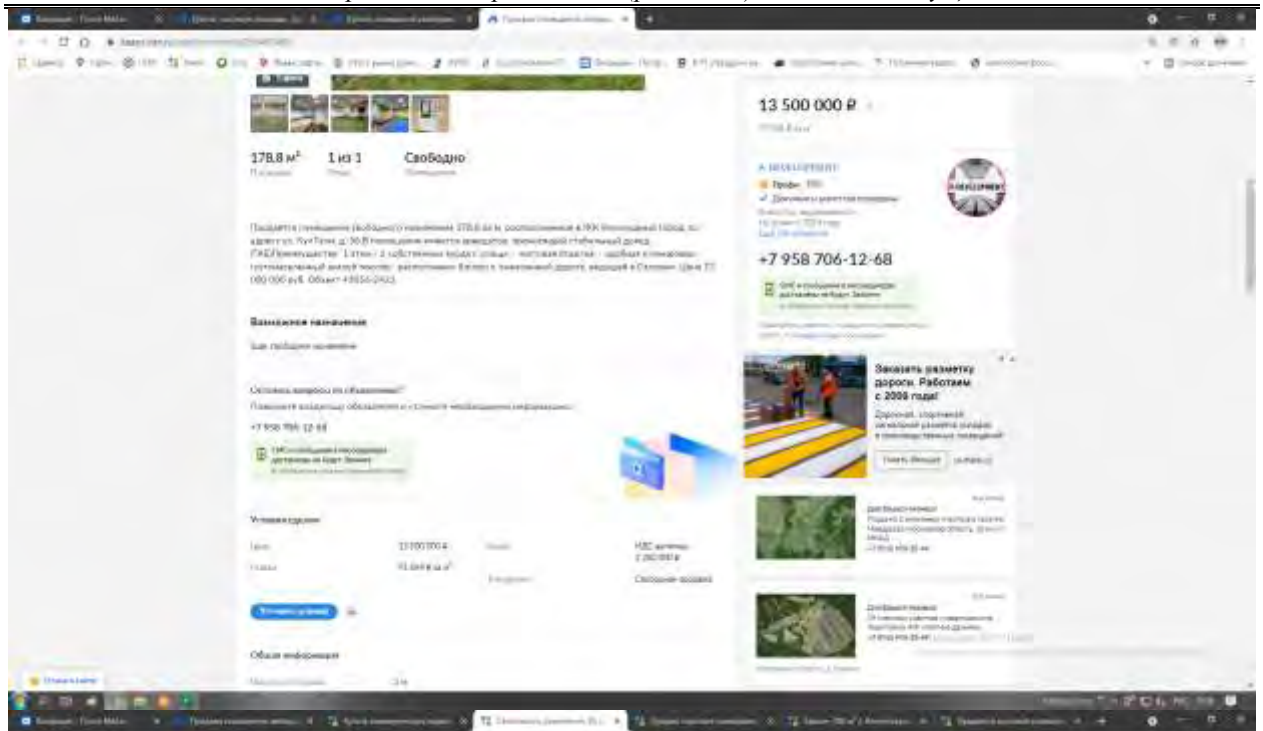
Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

550 000 Р за всё

8 937 528-78-69

Написать объявлению

О помещении
Площадь: 63 м²

Расположение
Республика Татарстан, Нурлатский район, муниципальное образование Город Нурлат, Нурлат, ул. Г. Байкова, 30

Описание
Продается помещение (комната) в здании по ул. Хареев д. 30, земельный участок площадью 63 кв. Метров, расположенное для открытого назначения, имеет выходы в здание, оборудовано сан. и канализационными коммуникациями, с удобствами индивидуальной канализации и водоснабжения (скважина). Помещение сухое, с помещением индивидуальной ванной комнаты, электричеством.

Похожие объявления

Здание, 300 м²

2 500 000 Р за всё

8 863 300-75-13

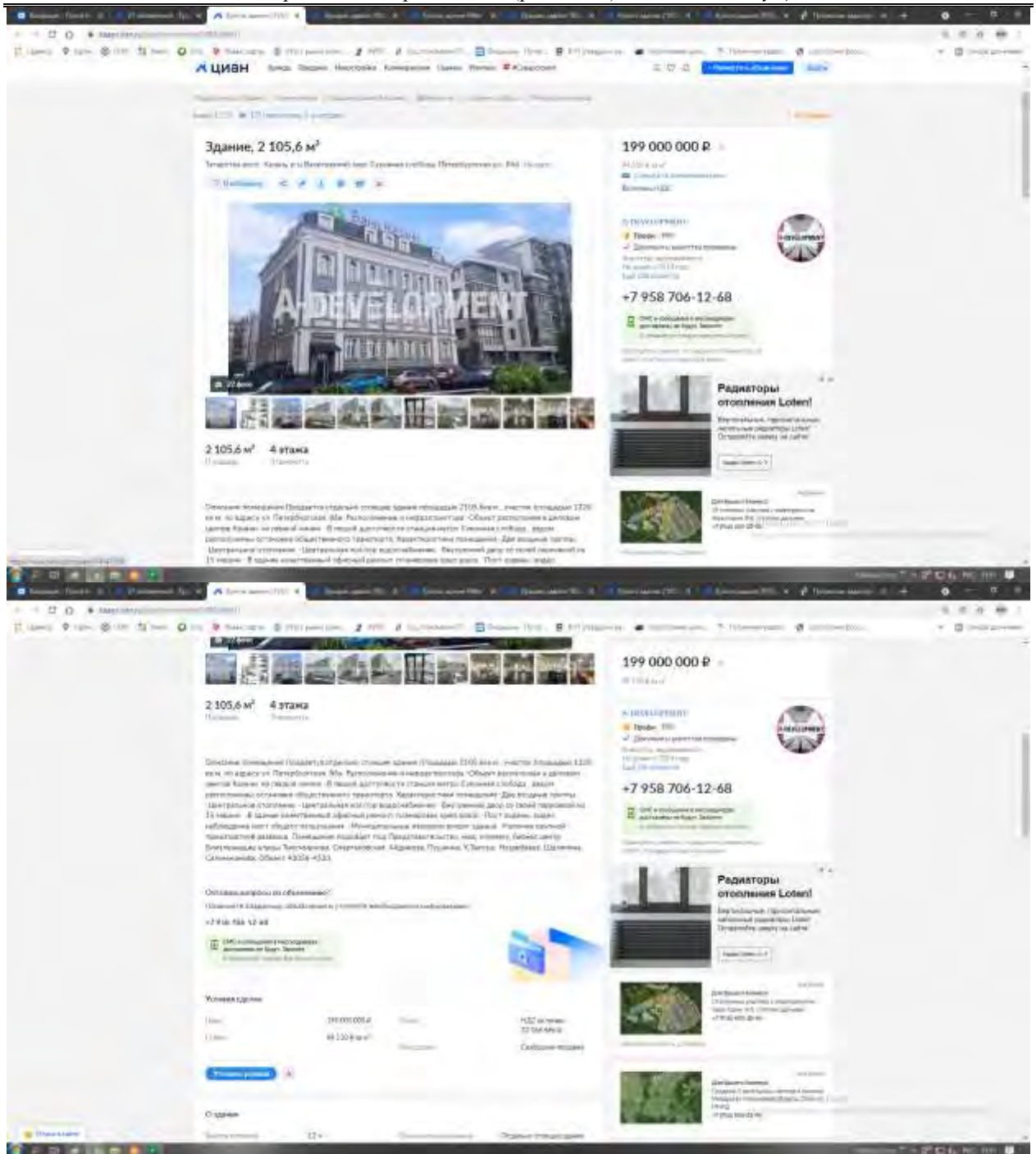
Написать объявлению

О здании
Площадь: 300 м²

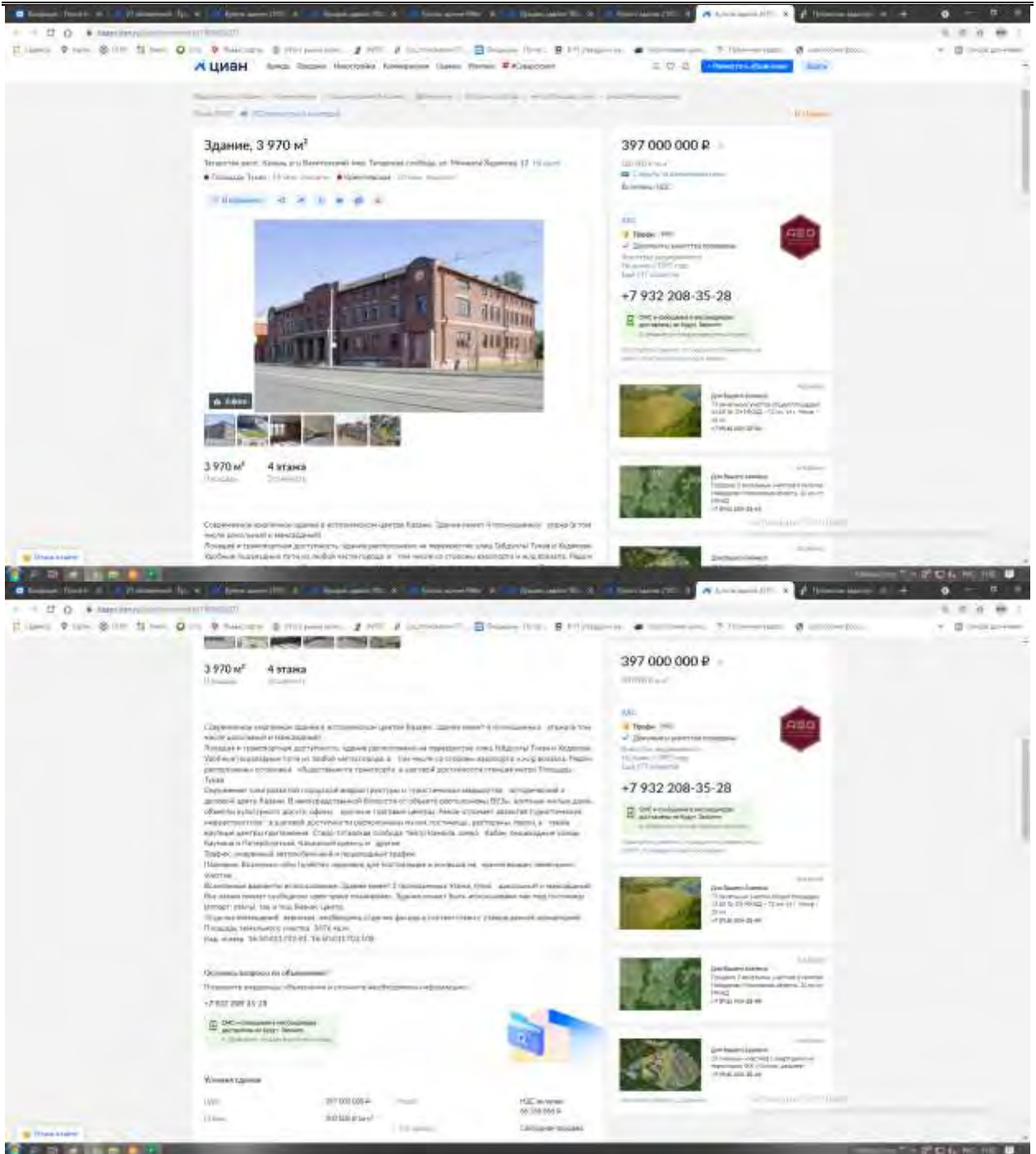
Расположение
Республика Татарстан, Лениногорская р-н, Лениногорск, д.Савостьянов, ул. 2

Описание
Здание (общественное назначение) 2-х этажное кирпичное, имеет два этажа (150 кв.м) и оборудовано всеми коммуникациями (электричество, водоснабжение, канализация).

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

177

В.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
В.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.01.2020 года

Для российских регионов указаны Индексы цен территориальной зоны (район и области), которые пометками «*», «**» обозначены исключены применение инвентаризационных коэффициентов 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	каменная стеновая и облицовочная блоки	кирпичная	железобетонная		панельно- стеновая	стекля, каменные, прозрачного материала	панельно- стеновая	деревянные	и другие		
			в бескаркасных системах	в каркасных системах					и другие	и другие	
с несущими конструкциями преимущественно из:											
железобетонная, стали, каменная	железобетонная и стали	деревянная	железобетонная		стали	железобетонная, стали (каркас ЛСТК)	железобетонная, стали (каркас ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	деревянные и др. конструктивные методы	и другие	
			и другие	и другие						и другие	и другие
Класс конструктивной системы											
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	0,865	1,030	0,862	0,880	0,865	0,892	0,938	1,038	
Республика Коми (за исключением городов)	1,040	0,918	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,953	0,962	1,019	
Республика Коми (центр. Полярного круга)	1,298	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242	
Архангельская область (за исключением городов)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,988	0,996	1,127	
Архангельская область (центр. Поляр. круга)	1,341	1,108	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372	
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851	
Мурманская область **	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228	
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,020	1,033	1,020	1,038	1,020	1,036	
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972	
Новгородская область	0,851	0,760	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820	
Псковская область	0,742	0,695	0,846	0,723	0,688	0,688	0,694	0,734	0,742	0,730	
Центральный район											
Брянская область	0,726	0,694	0,831	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,698	
Владимирская область	0,844	0,795	0,736	0,762	0,758	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856	
Ивановская область	0,839	0,781	0,766	0,838	0,789	0,780	0,772	0,806	0,802	0,802	
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,734	0,789	0,812	0,798	0,822	0,826	0,836	
Костромская область	0,708	0,626	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684	
г. Москва	1,094	1,060	1,179	0,916	1,089	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148	
Московская область	1,030	1,000	1,005	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Орловская область	0,733	0,729	0,864	0,741	0,688	0,735	0,722	0,752	0,741	0,721	
Рязанская область	0,771	0,664	0,660	0,759	0,740	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732	
Смоленская область	0,712	0,654	0,843	0,721	0,683	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724	
Тверская область	0,501	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,825	0,848	0,800	
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,829	0,821	
Ярославская область	0,875	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,838	
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,723	0,881	0,715	0,716	0,729	0,740	0,750	
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,798	0,795	
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,736	0,747	0,754	0,780	0,794	0,801	0,817	
Нижегородская область	0,865	0,781	0,757	0,774	0,787	0,801	0,806	0,826	0,838	0,830	
Нижегородская область	0,734	0,664	0,607	0,680	0,620	0,674	0,669	0,692	0,702	0,718	
Центрально-Черноземный район											
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,808	0,808	
Воронежская область	0,808	0,709	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,825	0,830	
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,778	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851	
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,735	0,718	0,739	0,740	0,777	0,756	0,771	
Тамбовская область	0,771	0,697	0,678	0,763	0,684	0,717	0,722	0,745	0,756	0,750	
Поволжский район											
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,880	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,785	
Республика Татарстан	0,857	0,764	0,811	0,783	0,808	0,829	0,833	0,848	0,832	0,830	

8

Региональный коэффициент КО-ИНВЕСТ

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

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,672	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,036	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,998	64,679	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,297
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,662	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
					Июнь 22	126,241	0,315	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

8.3. Документы на Объект оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

Выписка 1

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

Объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Выдел земельного участка №	Выдел земельного участка №	Выдел земельного участка №
11.01.2019				16.33.140304-688
Кадастровый номер				
Номер кадастрового выдела	16.33.140304			
Дата прекращения кадастрового номера	05.07.2018			
Регистраторский государственный учетный номер	00000000000000000000			
Адрес	улица имени государственного деятеля Республики Татарстан, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Бюкеевское сельское поселение, д. Кочери			
Площадь	437 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	9611513			
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости	16.33.000000.0547			
Категория земель	земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	для индивидуальной авторской строительной			
Степень риска об обременении ипотекой	Сведения об обременении ипотекой отсутствуют			
Общая оценка	14.03.17 16.03.2018			
Получатель выписки	Зарядный отдел государственного фонда недвижимости "Казанский государственный университет" (ФОНД) (ИНН/ОГРН/ОКПО) "Управление юстиции" (ИНН/ОГРН/ОКПО)			
Уполномоченный специалист	Кудряшова И. М.			



00000000000000000000
14.03.2018

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

Выписка 1

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

Объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Выдел земельного участка №	Выдел земельного участка №	Выдел земельного участка №
11.01.2019				16.33.140304-688
Кадастровый номер				
Номер кадастрового выдела	16.33.140304			
Дата прекращения кадастрового номера	05.07.2018			
Регистраторский государственный учетный номер	00000000000000000000			
Адрес	улица имени государственного деятеля Республики Татарстан, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Бюкеевское сельское поселение, д. Кочери			
Площадь	437 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	9611513			
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости	16.33.000000.0547			
Категория земель	земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	для индивидуальной авторской строительной			
Степень риска об обременении ипотекой	Сведения об обременении ипотекой отсутствуют			
Общая оценка	14.03.17 16.03.2018			
Получатель выписки	Зарядный отдел государственного фонда недвижимости "Казанский государственный университет" (ФОНД) (ИНН/ОГРН/ОКПО) "Управление юстиции" (ИНН/ОГРН/ОКПО)			
Уполномоченный специалист	Кудряшова И. М.			



Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, КАДАСТРУ И КАРТОНАТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Управление кадастра недвижимости

Риски 1

Настоящий документ государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и его кадастровые сведения являются официальными сведениями об объекте недвижимости и кадастровых сведениях об объекте недвижимости.

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости описан так:

Наименование			
Лист № _____	Решение № _____	Итого площадь _____	Итого кадастровая стоимость _____
12.01.2019			
Кадастровый номер:		50:50:0080303:0405	
Номер кадастрового участка:		50:01:0080303	
Дата прекращения кадастрового номера:		06.07.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		40/001/001/001	
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, м. Савинка, ул. Центральная, д. 10		
Площадь, кв. м:	50,7		
Назначение:	Жилищное здание		
Назначение/вид:	Жилищное здание в многоквартирном жилом доме		
Классификация: вид, класс, классификационный код:	1		
Год ввода в эксплуатацию (по завершению строительства):	2017		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	40000000		
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, и сведения о кадастровом номере земельного участка:	50:01:0080303		
Кадастровый номер нежилого помещения, здания, строения, сооружения и другие объекты недвижимости:	кадастровый номер:		
Вид разрешенного использования:	иные разрешенные:		
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости		
Особые отметки:	иные отметки:		
Полученное значение:	Кадастровый номер недвижимости "Кадастровый номер"		

М.П. 

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, КАДАСТРУ И КАРТОНАТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Управление кадастра недвижимости

Риски 1

Настоящий документ государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и его кадастровые сведения являются официальными сведениями об объекте недвижимости и кадастровых сведениях об объекте недвижимости.

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости описан так:

Наименование			
Лист № _____	Решение № _____	Итого площадь _____	Итого кадастровая стоимость _____
12.01.2019			
Кадастровый номер:		50:50:0080303:0405	
Номер кадастрового участка:		50:01:0080303	
Дата прекращения кадастрового номера:		06.07.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		40/001/001/001	
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, м. Савинка, ул. Центральная, д. 10		
Площадь, кв. м:	50,7		
Назначение:	Жилищное здание		
Назначение/вид:	Жилищное здание в многоквартирном жилом доме		
Классификация: вид, класс, классификационный код:	1		
Год ввода в эксплуатацию (по завершению строительства):	2017		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	40000000		
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, и сведения о кадастровом номере земельного участка:	50:01:0080303		
Кадастровый номер нежилого помещения, здания, строения, сооружения и другие объекты недвижимости:	кадастровый номер:		
Вид разрешенного использования:	иные разрешенные:		
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости		
Особые отметки:	иные отметки:		
Полученное значение:	Кадастровый номер недвижимости "Кадастровый номер"		

М.П. 

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, КАДАСТРУ И КАДАСТРУ ГРУНТОВ
Управление кадастрового учета недвижимости

Лист № 1

Исходные данные об объекте недвижимости (сведения об объекте недвижимости)

Исходные данные об объекте недвижимости (сведения об объекте недвижимости)

Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер
12.02.2019	16.50.030293.047	
Кадастровый номер		
Идентификационный номер	16.02.02040	
Дата государственного кадастрового учета	21.06.2018	
Полное наименование государственного кадастрового учета	земельный участок	
Адрес	г. Москва, м. Юго-Восточная, ул. Давыдовская, д. 18, стр. 1	
Площадь	1500 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	4272000	
Кадастровый номер государственного кадастра недвижимости	16.50.030293.047	
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения	
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	

М.П.

ООО «ФАЦ «Эксперт»
ПРИЛОЖЕНИЕ
14 ФЕВ 2021

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, КАДАСТРУ И КАДАСТРУ ГРУНТОВ
Управление кадастрового учета недвижимости

Лист № 1

Исходные данные об объекте недвижимости (сведения об объекте недвижимости)

Исходные данные об объекте недвижимости (сведения об объекте недвижимости)

Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер
12.02.2019	16.50.030293.047	
Кадастровый номер		
Идентификационный номер	16.02.02040	
Дата государственного кадастрового учета	21.06.2018	
Полное наименование государственного кадастрового учета	земельный участок	
Адрес	г. Москва, м. Юго-Восточная, ул. Давыдовская, д. 18, стр. 1	
Площадь	1500 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	4272000	
Кадастровый номер государственного кадастра недвижимости	16.50.030293.047	
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения	
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	

М.П.

3

Сведения о вычислительных измерениях и расчетах

1. Метод определения стоимости характеристик типов контуров объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

1	2	3
Номер контура	Номер характерных точек контура	Метод определения площади
1		

2. Метод определения коэффициента характерных точек контура объекта недвижимости

1	2	3
Номер контура	Номер характерных точек контура	Формула, применяемая для расчета средней квадратической погрешности при определении координат характерных точек контура (M), в
1		

3. Типовый способ оценки коэффициента характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

1	2	3	4
Номер контура	Номер характерных точек контура	Удельный объем или абсолютная часть	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности при определении коэффициента характерных точек контура (M), и
1			

4

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Исходные характеристики
1	Тип объекта недвижимости	земельный участок
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости кадастровый, инвентарный или условный номер	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (земельного участка) расположен объект недвижимости	50:08/003/001
5	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (земельного участка) расположен объект недвижимости	50:08/003/001/001
6	Идентификационный номер объекта недвижимости, и идентификационный номер участка (земельного участка), на котором (земельном участке) расположен объект недвижимости	—
7	Адрес объекта недвижимости	г.Питер
8	Идентификационный номер объекта недвижимости	Учредитель: ООО «Вектор» (ИНН 78-07-0000000000, ОГРН 1047800000000)
9	Идентификационный номер объекта недвижимости	—
10	Идентификационный номер объекта недвижимости	—
11	Идентификационный номер объекта недвижимости	—
12	Идентификационный номер объекта недвижимости	—

3

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Вид объекта недвижимости	земельный участок
2	Категория земель	земельный участок
3	Риски повреждения объекта недвижимости	отсутствуют
4	Классификация объекта недвижимости	земельный участок
5	Степень утилитарности объекта недвижимости	отсутствует
6	Степень утилитарности объекта недвижимости	отсутствует

4

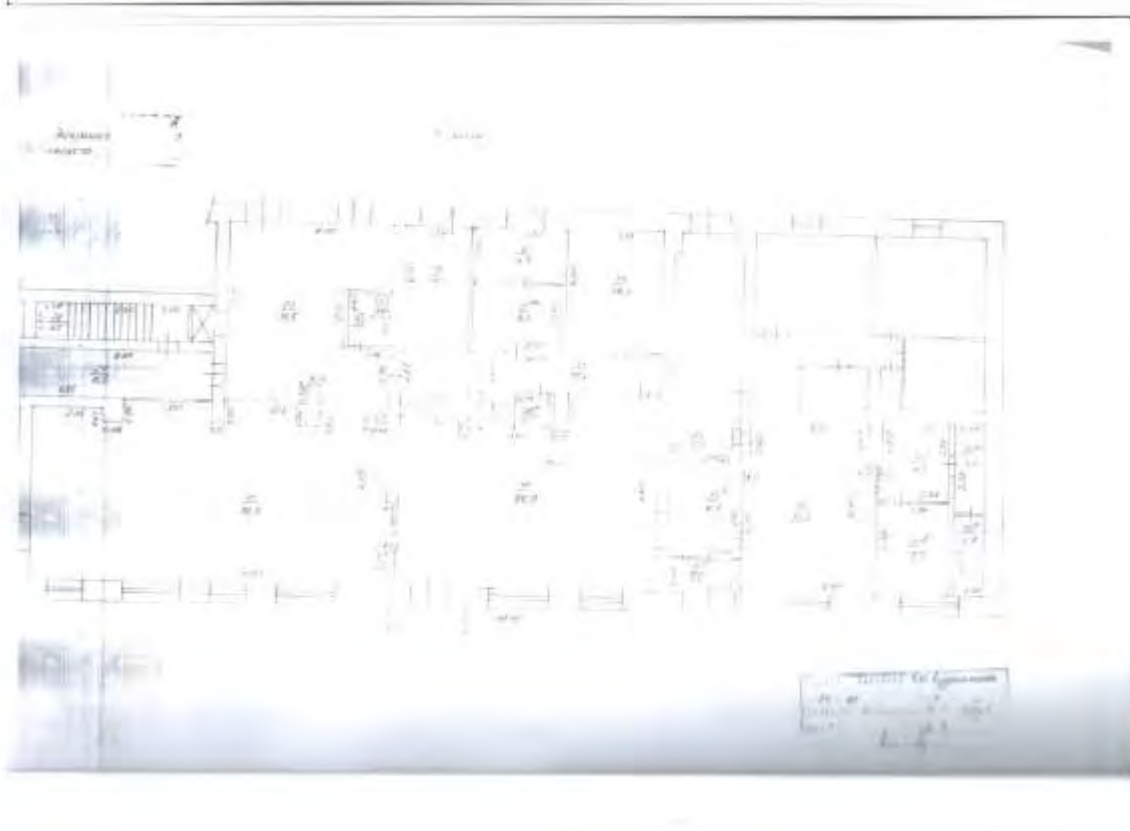
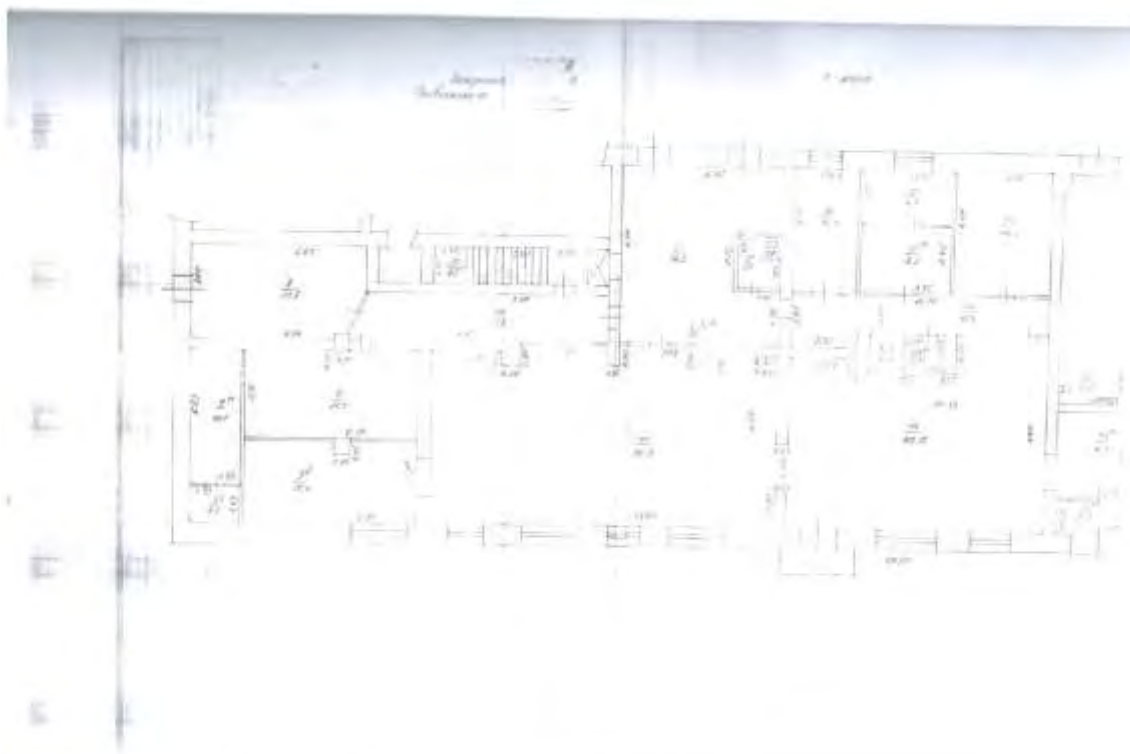
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Вид объекта недвижимости	земельный участок
2	Категория земель	земельный участок
3	Риски повреждения объекта недвижимости	отсутствуют
4	Классификация объекта недвижимости	земельный участок
5	Степень утилитарности объекта недвижимости	отсутствует
6	Степень утилитарности объекта недвижимости	отсутствует

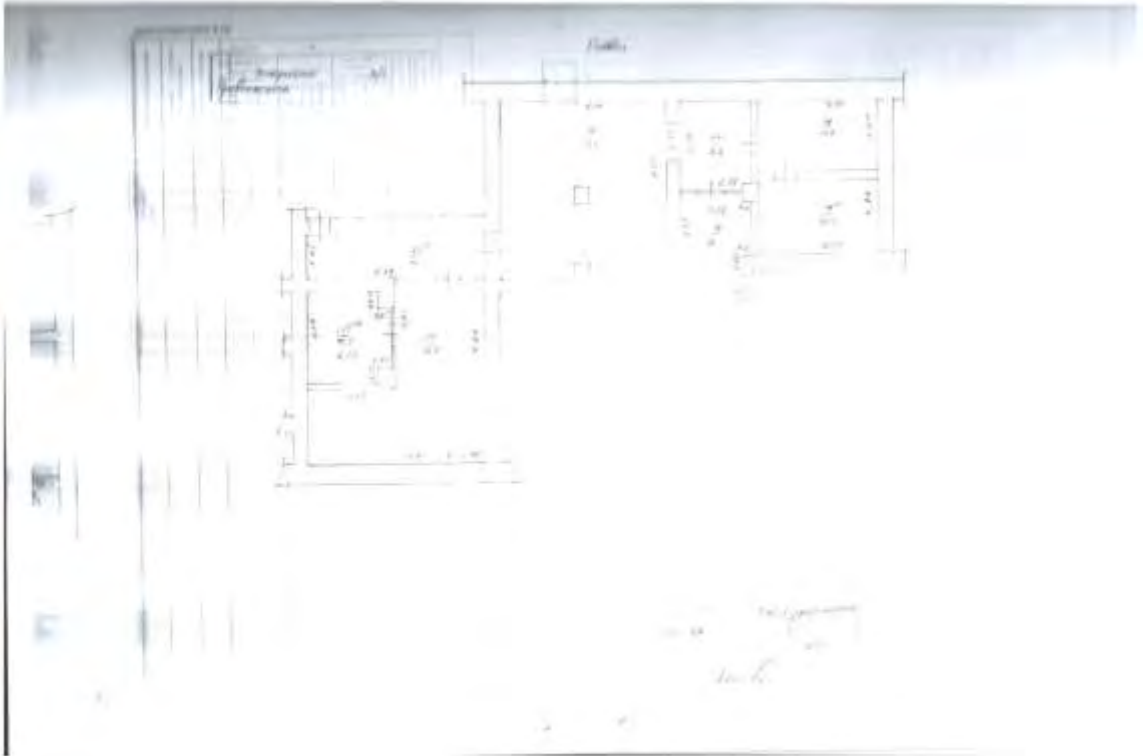
IV. Описание здания (строения), сооружения.

Этажи (по плану)	Площадь	Характеристика конструктивных элементов						Итого
		Фунд.	Стены	Перекрытия	Крыша	Внутр. отдел.	Внешн. отдел.	
6	11117	Каменные стены*	Бетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон	
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								
73								
74								
75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								
92								
93								
94								
95								
96								
97								
98								
99								
100								

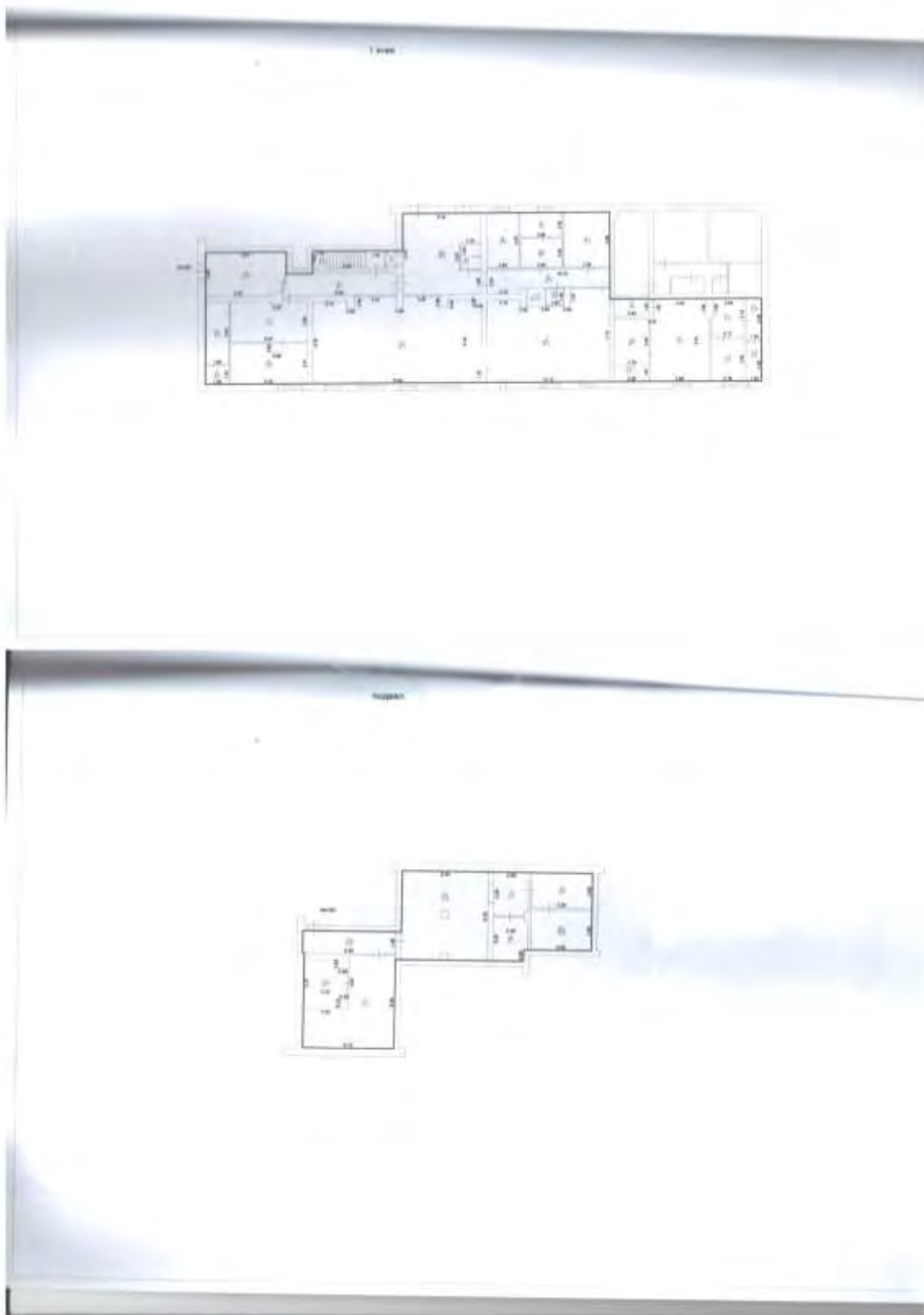
V. Исчисление восстановительной и ликвидационной стоимости здания и его частей и пристроенных помещений.

Наименование объекта	Единица измерения	Количество	Средняя стоимость на единицу измерения	Восстановительная стоимость	Ликвидационная стоимость	Итого
Здание	кв. м	11117	1.1200	12.441.040	12.441.040	12.441.040
Пристроенные помещения	кв. м	200	1.1200	224.000	224.000	224.000
Итого				12.665.040	12.665.040	12.665.040
Земельный участок	кв. м	1000	1.1200	1.120.000	1.120.000	1.120.000
Итого				13.785.040	13.785.040	13.785.040
Итого по объектам				13.785.040	13.785.040	13.785.040





№ п/п		Наименование		Единица измерения		Количество		Стоимость		Итого	
№	п/п	№	п/п	№	п/п	№	п/п	№	п/п	№	п/п
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИИ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в рамках исполнения государственного задания №1100/Д0/101, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Городная, д.69, в соответствии с постановлением о кадастровых работах №30/2021/03/01/44	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ	
Специальное государственное учреждение «Бюро технической инвентаризации» «ИтеративИнвестКапитал» ИНН 10/07/0057426, ОГРН 17100306525	
3. Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия имя отчество (при наличии отчества) Терехов Александр Александрович	
Структурный номер индивидуального лицензионного плана 009-277 01123	
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 14601	
Контактный телефон 8000674452	
Полное наименование юридического лица, на котором основана деятельность кадастрового инженера 420021 (Ф.О.) Казань, ул.Парашовский Корпуса д.8, кв.007/домашний	
Полное наименование государственного учреждения, выполняющего кадастровые работы, в котором инженер выполняет кадастровые работы 6-муниципальное государственное учреждение «Администрация Гора Исметьинского района Республики Татарстан» (Казань, ул.Парашовский Корпуса д.8)	
№ и дата завершения работ по выполнению кадастровых работ 30/03/2021 от 06 сентября 2018 г.	
Дата окончания действия лицензии (по истечении срока) 01 октября 2018 г.	

Сведения о линейных измерениях и расчетах			
1. Метод определения измерений точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характеристич. точек контура	Метод определения координат	
2. Типовые определения координат характеристич. точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характеристич. точек контура	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характеристич. точек контура (М), м	
3. Типовые определения координат характеристич. точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характеристич. точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характеристич. точек контура (М), м

Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана				
№ п/п	Наименование документа	Регистрационный номер документа		
1	Технический паспорт	№5/01-10/09-20/01		
2	Чертеж	№5/01		
3	Чертеж	№09/2018/08441/04 от 05.10.2018		
4	Кадастровый выписка	№5/06/01 от 29.10.2018		
5	Решение			
2. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппарата)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Регистрационный номер прибора (инструмента, аппарата)	
1	2.	3.	4.	
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (каждого) было образовано помещение				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	10:50:240204:244			
4. Сведения о помещении, машино-местах, расположенных в здании, сооружении				
5.3 Сведения о помещении, расположенных в здании, сооружении				
№ п/п	Кадастровый номер помещения			
1	2			
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении				
№ п/п	Кадастровый номер машино-места			
1	2			
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса				
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса			Кадастровый номер
1	2			3

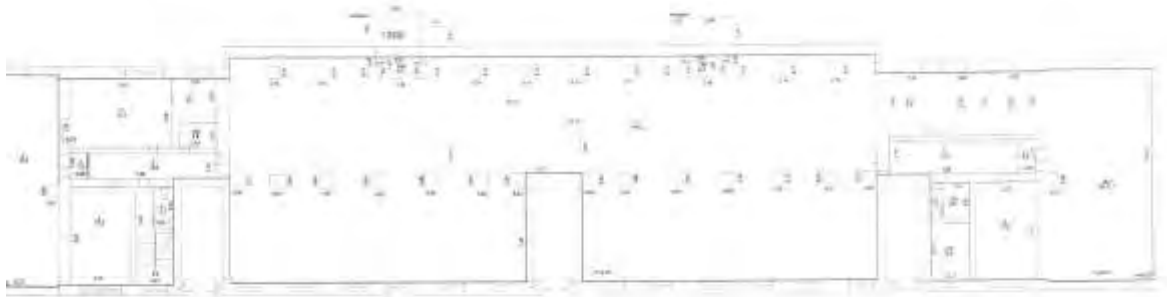
3

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Вид объекта недвижимости	земельный участок
2	Категория земель	земельный участок для размещения объектов складского назначения
3	Район (муниципальный район, городской округ, район с особыми условиями использования территорий, межмуниципальный район, муниципальный район, не имеющий статус городского округа, территории иных муниципальных образований)	Истринский район Московской области
4	Квартал (участок в границах кадастровой территории), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:08/202/04
5	Кладовый номер земельного участка (сводный учетный номер), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:08/202/04-01
6	Кладовый номер в Едином государственном реестре недвижимости	50:08/202/04-01/001
7	Адрес объекта недвижимости	Московская область, Истринский район, с/пос. ПДН-4-21

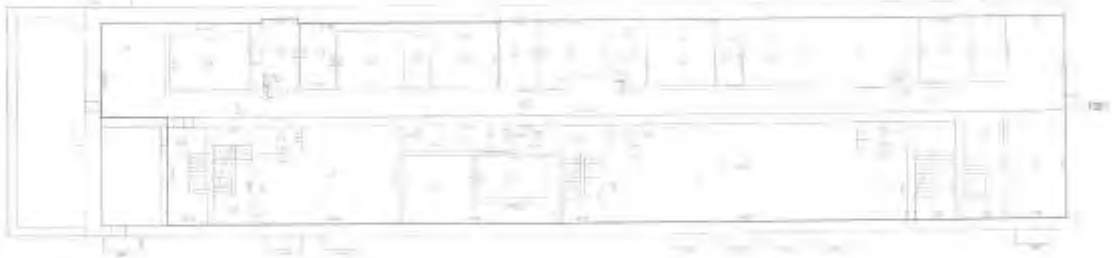
4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Вид объекта недвижимости	земельный участок
2	Категория земель	земельный участок для размещения объектов складского назначения
3	Район (муниципальный район, городской округ, район с особыми условиями использования территорий, межмуниципальный район, муниципальный район, не имеющий статус городского округа, территории иных муниципальных образований)	Истринский район Московской области
4	Квартал (участок в границах кадастровой территории), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:08/202/04
5	Кладовый номер земельного участка (сводный учетный номер), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:08/202/04-01
6	Кладовый номер в Едином государственном реестре недвижимости	50:08/202/04-01/001
7	Адрес объекта недвижимости	Московская область, Истринский район, с/пос. ПДН-4-21
8	Назначение объекта недвижимости	земельный участок для размещения объектов складского назначения
9	Назначение объекта недвижимости	земельный участок для размещения объектов складского назначения
10	Сводный номер объекта недвижимости	50:08/202/04-01/001
11	Матрица загрузки при сдаче	—
12	Ген план объекта недвижимости в масштабе по заданию от клиента	—

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа (части этажа)
 1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа (части этажа)
 подвал



7
 ПЛАН ПОМЕЩЕ



Содержание настоящего плана соответствует действительности.
 Составлен в соответствии с требованиями Технического задания на выполнение работ.
 Подпись: *[Handwritten Signature]*
 Должность: *[Handwritten Title]*
 Подпись: *[Handwritten Signature]*
 Должность: *[Handwritten Title]*

7
 ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ № 111

ЭТАЖ подвальный



Филиал ФГУП «Ростсельмаш» г. Калужский - Федеральное БТИ на территории Калужской области

Материал (Строительный материал)	Кирпич	Срок службы	2013
Фундамент (Фундамент)	Ленточный	Срок службы	2013
Финишное покрытие (Пол)	Линолеум	Срок службы	2013
Ремонтные работы	Нет	Срок службы	2013

2

Сведения о вычисленных измерениях и расчетах			
1. Метод определения геометрических характеристик (схематический вид объекта исследования)			
Номер измерения точки контура	Номер характерной точки контура	Метод определения измерения	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерной точки контура	Формулы, применяемые для расчета геодезических характеристик контура	Координаты характерных точек контура (М, м; N, м)
3. Точность определения координат характерных точек контура точки (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерной точки контура	Удильный номер или аббревиатура части	Формулы, применяемые для расчета геодезических характеристик контура
4. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерной точки контура	Удильный номер или аббревиатура части	Формулы, применяемые для расчета геодезических характеристик контура

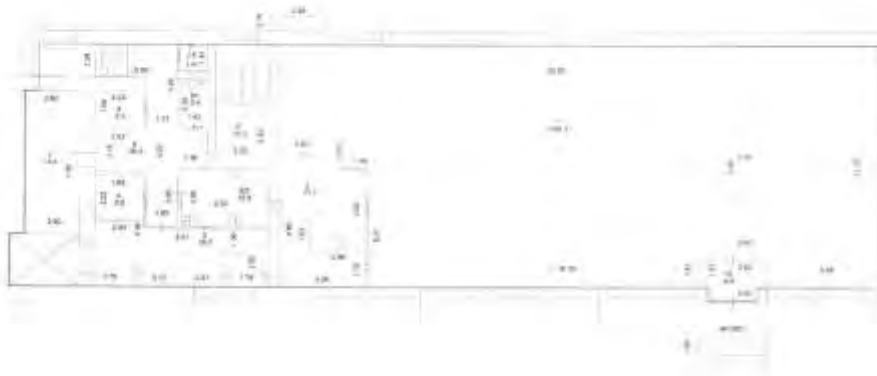
Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	Технический паспорт	№55/01/04.2018	
2	Чертеж	№55/01/04.2018	
3	Выписка из ЕГРН	№09/2018/004/2018/001/05/10.2018	
4	Разрешение	№3667/10/29/10.2018	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерения	Результаты поверки прибора (инструмента, аппаратуры)
1	—	3	3
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было получено изображение			
№ п/п	Кадastroный номер		
1	2		
1	16:50/2063/01.2/29		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадastroный номер помещения		
1	2		
1	—		
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадastroный номер машино-места		
1	2		
1	—		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадastroный номер	
1	2	3	
1	—	—	

4

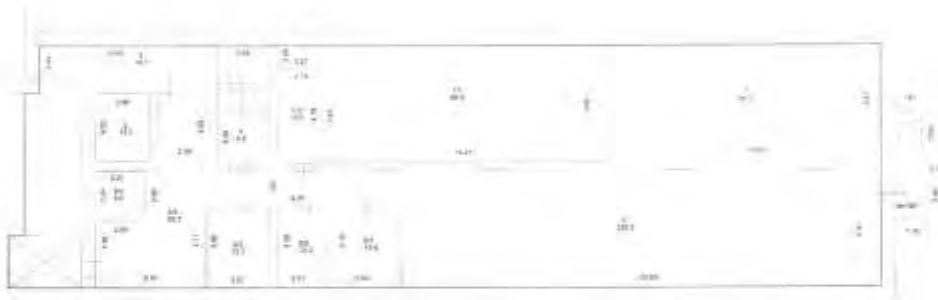
Характеристики объектов недвижимости			Важные характеристики
№ п/п	Высшие характеристики		
1	Вид объекта недвижимости		помещение
2	Кладовый номер объекта недвижимости		
3	Ранее принадлежавший государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)		
4	Кадастровый номер земельного участка		
5	Кадастровый номер нежилого участка (исключая участки в пределах территории расчетного объекта недвижимости (территория) расчетного объекта недвижимости (территория) в пределах территории (зоны) расчетного объекта недвижимости		16:01:02020
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости		16:01:02020/02/01
7	Номер, тип этажа (этажи), на котором расположен рассматриваемый объект		1
8	Номер, тип этажа (этажи), на котором расположен машино-место		
9	Обременение (номер) помещения, машино-места на подлежащих кадастру		1/00
10	Адрес объекта недвижимости		Улицы (Руса, Кашино, Оболонь) д. 14, литер 1101
11	Дополнительные сведения (номер документа государственной регистрации)		
12	Муниципальный объект недвижимости		
13	Дополнительные сведения об объекте недвижимости		
14	Имя объекта недвижимости		есть/нет
15	Проектное наименование объекта недвижимого имущества		
16	Наименование объекта недвижимости		Наименование
17	Кладовое наименование объекта недвижимости		
18	Историческое наименование		
19	Материал наружных стен здания		
20	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (по документам)		

Характеристики объекта недвижимости			Важные характеристики
№ п/п	Высшие характеристики		
1	Вид объекта недвижимости		помещение
2	Кладовый номер объекта недвижимости		
3	Ранее принадлежавший государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)		
4	Кадастровый номер нежилого участка		
5	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости		16:01:02020
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости		16:01:02020/02/01
7	Номер, тип этажа (этажи), на котором расположен рассматриваемый объект		1 (этаж)
8	Номер, тип этажа (этажи), на котором расположено машино-место		
9	Обременение (номер) помещения, машино-места на подлежащих кадастру		1/00
10	Адрес объекта недвижимости		Улицы (Руса, Кашино, Оболонь) д. 14, литер 1101
11	Дополнительные сведения (номер документа государственной регистрации)		
12	Муниципальный объект недвижимости		
13	Дополнительные сведения об объекте недвижимости		
14	Имя объекта недвижимости		
15	Проектное наименование объекта недвижимого имущества		
16	Наименование объекта недвижимости		
17	Кладовое наименование объекта недвижимости		
18	Историческое наименование		
19	Материал наружных стен здания		
20	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (по документам)		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа (части этажа)
 1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа (части этажа)
 подвал



III. Общие сведения

Материал: бумажное документооборотное
 Назначение: по определению

IV. Исчисление площадей в объектах недвижимости и его частей (подвалов, пристроек)

Высота в м (этаж)	Назначение этого участка	Формулы для расчета площади по формуле (объект)	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Сумма (кв.м)
1	вспомогательное жилищное строительство под пристройкой и гаражом жилого дома	$S_{\text{пл}} = S_{\text{пл.пр}} + S_{\text{пл.г}} + S_{\text{пл.п}} + S_{\text{пл.л}} + S_{\text{пл.д}}$	538,3	3,15	1704
1	подвал	$S_{\text{пл}} = S_{\text{пл.п}} + S_{\text{пл.л}} + S_{\text{пл.д}}$	433,0	3,15	1364
			1071,3		3068





Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Инвентаризационный и инвентарный описи
 (по форме №ИФ-01)

Инвентарный № _____

Код	Наименование имущества	Единица измерения	Количество	Состояние		Средняя рыночная стоимость	Сумма	Средняя балансовая стоимость	Сумма	Средняя ликвидационная стоимость	Сумма
				Хорошо	Условно						
1	Итого по объектам		218,0			218,0	422,4		174,8		
2	Итого по объектам		218,0			218,0	422,4		174,8		

У. Описание конструктивных элементов зданий и сооружений

Испытание № 1.2 Рег. № 1000 Место: _____ Служба № 28 Таблица № 37

Предмет обследования: _____ Вид: _____

№	Наименование	Описание конструктивных элементов	Состояние	Количество		Средняя рыночная стоимость	Сумма	Средняя балансовая стоимость	Сумма	Средняя ликвидационная стоимость	Сумма
				Хорошо	Условно						
1	Фундамент	Фундамент железобетонный, монолитный, с армированием.	Хорошо	1	1	1000	1000				
2	Стены	Стены кирпичные, толщиной 250 мм.	Хорошо	1	1	1000	1000				
3	Полы	Полы бетонные, с покрытием из линолеума.	Хорошо	1	1	1000	1000				
4	Крыша	Крыша железобетонная, плоская, с покрытием из асфальта.	Хорошо	1	1	1000	1000				
5	Двери	Двери деревянные, с металлическим наполнением.	Хорошо	1	1	1000	1000				
6	Окна	Окна пластиковые, с деревянными рамами.	Хорошо	1	1	1000	1000				
7	Итого			1	1	1000	1000				

VIII. Общая стоимость (в руб.)

Денежная стоимость имущества в денежном выражении: 12465078 руб.

Сособные доли в имуществе: на 01.01.2020 г. на законодательство
на основании законодательных документов
на основании распоряжений от 01.01.2020 г. на законодательство
на основании распоряжений от 01.01.2020 г. на законодательство
на основании распоряжений от 01.01.2020 г. на законодательство
на основании распоряжений от 01.01.2020 г. на законодательство

Подпись эксперта: _____ 2020 г.
Рабочее место: _____
Подпись: Мухомов М.А.
Фамилия

Работу выполнил: _____ 01.04.2020
Фамилия И.И.О. Мухомов М.А.
Работу проверил: _____ 01.04.2020
Фамилия И.И.О. Мухомов М.А.

IX. Отметка в последующих обследованиях

Дата следующего обследования:	_____
Место проведения:	_____
Состав участников:	_____

VI. Техническое описание имущества и других сооружений

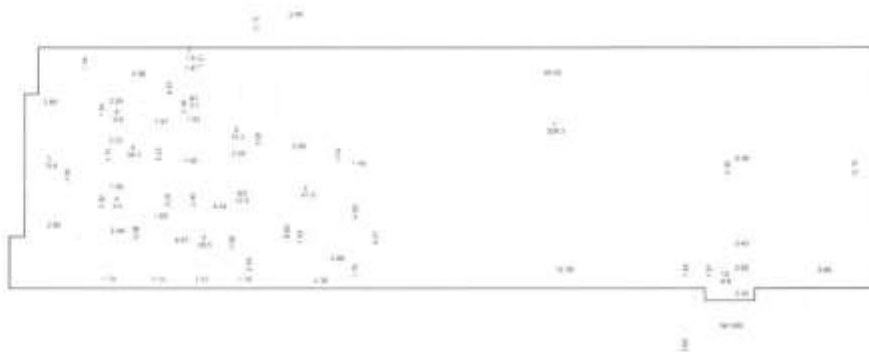
Наименование имущества	Инв. №	Классификация	Материал	Состояние	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Высота, м	Год постройки	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на куб. м	Средняя стоимость на м. куб.	Итого
Итого												

VII. Исключение восстановительной и ликвидационной стоимости здания и его частей

Наименование имущества	Инв. №	Классификация	Материал	Состояние	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Высота, м	Год постройки	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на куб. м	Средняя стоимость на м. куб.	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого															

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
ЧЕРТЕЖ
1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
ЧЕРТЕЖ
2 этаж



Исходные данные

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Титульный лист	№6/0 от 10.09.2008
2	Чертеж	№6/0
3	Выписка из ЕИРЦ	№09/2018/0044/104 от 05.10.2018
4	Историческое	№174 от 09.11.2018

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об измерении (дата, время и место измерения (инструменты, аппаратура))	Результаты измерений (таблица)
1	—	3	4

№ п/п	Объект (объекты) недвижимости, от которого (которых) была(были) получена(ы) информация	Кодированный номер
1	—	1
2	—	16-50-16/010-1280

№ п/п	Сведения о поведении, износе, состоянии, расположении в здании, сооружении
1	—

№ п/п	Сведения о состоянии, работе приборов в здании, сооружении
1	—

№ п/п	Сведения о выявленных, расположенных в здании, сооружении
1	—

№ п/п	Сведения об объекте (объектах) недвижимости, подлежащем (подлежащих) оценке
1	—

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

№ п/п	Метод определения координат точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости	Метод определения объема
1	—	1

№ п/п	Идентификационные данные (наименование, адрес, кадастровый номер, вид разрешенного использования, иные сведения)	Метод определения объема
1	—	1

№ п/п	Идентификационные данные (наименование, адрес, кадастровый номер, вид разрешенного использования, иные сведения)	Метод определения объема
1	—	1

№ п/п	Идентификационные данные (наименование, адрес, кадастровый номер, вид разрешенного использования, иные сведения)	Метод определения объема
1	—	1

№	Наименование объекта недвижимости	Единица измерения
8	Проектируемые на территории объекта незавершенного строительства	—
9	Находящиеся объекты недвижимости	Квадратные метры
10	Жилые помещения в многоквартирном доме	—
11	Материалы, оборудование, инвентарь	—
12	Грунт в границах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Кларка Фукса, д.72, в результате раздела земельного участка по кадастровому номеру: 16-56/009/2018/03380	—
13	Грунт в границах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Кларка Фукса, д.72, в результате раздела земельного участка по кадастровому номеру: 16-56/009/2018/03380	—
14	Вид (виды) распределенной и выделенной доли в праве собственности на объект недвижимости	—
15	Средства управления недвижимостью	—
16	Степень готовности объекта недвижимости к использованию	—

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в целях образования земельных помещений №1/01 и №1/01, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Кларка Фукса, д.72, в результате раздела земельного участка по кадастровому номеру: 16-56/009/2018/03380. Свойствами помещений 1/01 (1/01) №1/01-3, 1/01-2, 1/01-3, 1/01-4, 1/01-5, 1/01-6, 1/01-7, 1/01-8, 1/01-9, 1/01-10, 1/01-11, 1/01-12, 1/01-13, 1/01-14, 1/01-15, 1/01-16, 1/01-17, 1/01-18, 1/01-19, 1/01-20, 1/01-21, 1/01-22, 1/01-23, 1/01-24, 1/01-25, 1/01-26, 1/01-27, 1/01-28, 1/01-29, 1/01-30, 1/01-31, 1/01-32, 1/01-33, 1/01-34, 1/01-35, 1/01-36, 1/01-37, 1/01-38, 1/01-39, 1/01-40, 1/01-41, 1/01-42, 1/01-43, 1/01-44, 1/01-45, 1/01-46, 1/01-47, 1/01-48, 1/01-49, 1/01-50, 1/01-51, 1/01-52, 1/01-53, 1/01-54, 1/01-55, 1/01-56, 1/01-57, 1/01-58, 1/01-59, 1/01-60, 1/01-61, 1/01-62, 1/01-63, 1/01-64, 1/01-65, 1/01-66, 1/01-67, 1/01-68, 1/01-69, 1/01-70, 1/01-71, 1/01-72, 1/01-73, 1/01-74, 1/01-75, 1/01-76, 1/01-77, 1/01-78, 1/01-79, 1/01-80, 1/01-81, 1/01-82, 1/01-83, 1/01-84, 1/01-85, 1/01-86, 1/01-87, 1/01-88, 1/01-89, 1/01-90, 1/01-91, 1/01-92, 1/01-93, 1/01-94, 1/01-95, 1/01-96, 1/01-97, 1/01-98, 1/01-99, 1/01-100, 1/01-101, 1/01-102, 1/01-103, 1/01-104, 1/01-105, 1/01-106, 1/01-107, 1/01-108, 1/01-109, 1/01-110, 1/01-111, 1/01-112, 1/01-113, 1/01-114, 1/01-115, 1/01-116, 1/01-117, 1/01-118, 1/01-119, 1/01-120, 1/01-121, 1/01-122, 1/01-123, 1/01-124, 1/01-125, 1/01-126, 1/01-127, 1/01-128, 1/01-129, 1/01-130, 1/01-131, 1/01-132, 1/01-133, 1/01-134, 1/01-135, 1/01-136, 1/01-137, 1/01-138, 1/01-139, 1/01-140, 1/01-141, 1/01-142, 1/01-143, 1/01-144, 1/01-145, 1/01-146, 1/01-147, 1/01-148, 1/01-149, 1/01-150, 1/01-151, 1/01-152, 1/01-153, 1/01-154, 1/01-155, 1/01-156, 1/01-157, 1/01-158, 1/01-159, 1/01-160, 1/01-161, 1/01-162, 1/01-163, 1/01-164, 1/01-165, 1/01-166, 1/01-167, 1/01-168, 1/01-169, 1/01-170, 1/01-171, 1/01-172, 1/01-173, 1/01-174, 1/01-175, 1/01-176, 1/01-177, 1/01-178, 1/01-179, 1/01-180, 1/01-181, 1/01-182, 1/01-183, 1/01-184, 1/01-185, 1/01-186, 1/01-187, 1/01-188, 1/01-189, 1/01-190, 1/01-191, 1/01-192, 1/01-193, 1/01-194, 1/01-195, 1/01-196, 1/01-197, 1/01-198, 1/01-199, 1/01-200, 1/01-201, 1/01-202, 1/01-203, 1/01-204, 1/01-205, 1/01-206, 1/01-207, 1/01-208, 1/01-209, 1/01-210, 1/01-211, 1/01-212, 1/01-213, 1/01-214, 1/01-215, 1/01-216, 1/01-217, 1/01-218, 1/01-219, 1/01-220, 1/01-221, 1/01-222, 1/01-223, 1/01-224, 1/01-225, 1/01-226, 1/01-227, 1/01-228, 1/01-229, 1/01-230, 1/01-231, 1/01-232, 1/01-233, 1/01-234, 1/01-235, 1/01-236, 1/01-237, 1/01-238, 1/01-239, 1/01-240, 1/01-241, 1/01-242, 1/01-243, 1/01-244, 1/01-245, 1/01-246, 1/01-247, 1/01-248, 1/01-249, 1/01-250, 1/01-251, 1/01-252, 1/01-253, 1/01-254, 1/01-255, 1/01-256, 1/01-257, 1/01-258, 1/01-259, 1/01-260, 1/01-261, 1/01-262, 1/01-263, 1/01-264, 1/01-265, 1/01-266, 1/01-267, 1/01-268, 1/01-269, 1/01-270, 1/01-271, 1/01-272, 1/01-273, 1/01-274, 1/01-275, 1/01-276, 1/01-277, 1/01-278, 1/01-279, 1/01-280, 1/01-281, 1/01-282, 1/01-283, 1/01-284, 1/01-285, 1/01-286, 1/01-287, 1/01-288, 1/01-289, 1/01-290, 1/01-291, 1/01-292, 1/01-293, 1/01-294, 1/01-295, 1/01-296, 1/01-297, 1/01-298, 1/01-299, 1/01-300, 1/01-301, 1/01-302, 1/01-303, 1/01-304, 1/01-305, 1/01-306, 1/01-307, 1/01-308, 1/01-309, 1/01-310, 1/01-311, 1/01-312, 1/01-313, 1/01-314, 1/01-315, 1/01-316, 1/01-317, 1/01-318, 1/01-319, 1/01-320, 1/01-321, 1/01-322, 1/01-323, 1/01-324, 1/01-325, 1/01-326, 1/01-327, 1/01-328, 1/01-329, 1/01-330, 1/01-331, 1/01-332, 1/01-333, 1/01-334, 1/01-335, 1/01-336, 1/01-337, 1/01-338, 1/01-339, 1/01-340, 1/01-341, 1/01-342, 1/01-343, 1/01-344, 1/01-345, 1/01-346, 1/01-347, 1/01-348, 1/01-349, 1/01-350, 1/01-351, 1/01-352, 1/01-353, 1/01-354, 1/01-355, 1/01-356, 1/01-357, 1/01-358, 1/01-359, 1/01-360, 1/01-361, 1/01-362, 1/01-363, 1/01-364, 1/01-365, 1/01-366, 1/01-367, 1/01-368, 1/01-369, 1/01-370, 1/01-371, 1/01-372, 1/01-373, 1/01-374, 1/01-375, 1/01-376, 1/01-377, 1/01-378, 1/01-379, 1/01-380, 1/01-381, 1/01-382, 1/01-383, 1/01-384, 1/01-385, 1/01-386, 1/01-387, 1/01-388, 1/01-389, 1/01-390, 1/01-391, 1/01-392, 1/01-393, 1/01-394, 1/01-395, 1/01-396, 1/01-397, 1/01-398, 1/01-399, 1/01-400, 1/01-401, 1/01-402, 1/01-403, 1/01-404, 1/01-405, 1/01-406, 1/01-407, 1/01-408, 1/01-409, 1/01-410, 1/01-411, 1/01-412, 1/01-413, 1/01-414, 1/01-415, 1/01-416, 1/01-417, 1/01-418, 1/01-419, 1/01-420, 1/01-421, 1/01-422, 1/01-423, 1/01-424, 1/01-425, 1/01-426, 1/01-427, 1/01-428, 1/01-429, 1/01-430, 1/01-431, 1/01-432, 1/01-433, 1/01-434, 1/01-435, 1/01-436, 1/01-437, 1/01-438, 1/01-439, 1/01-440, 1/01-441, 1/01-442, 1/01-443, 1/01-444, 1/01-445, 1/01-446, 1/01-447, 1/01-448, 1/01-449, 1/01-450, 1/01-451, 1/01-452, 1/01-453, 1/01-454, 1/01-455, 1/01-456, 1/01-457, 1/01-458, 1/01-459, 1/01-460, 1/01-461, 1/01-462, 1/01-463, 1/01-464, 1/01-465, 1/01-466, 1/01-467, 1/01-468, 1/01-469, 1/01-470, 1/01-471, 1/01-472, 1/01-473, 1/01-474, 1/01-475, 1/01-476, 1/01-477, 1/01-478, 1/01-479, 1/01-480, 1/01-481, 1/01-482, 1/01-483, 1/01-484, 1/01-485, 1/01-486, 1/01-487, 1/01-488, 1/01-489, 1/01-490, 1/01-491, 1/01-492, 1/01-493, 1/01-494, 1/01-495, 1/01-496, 1/01-497, 1/01-498, 1/01-499, 1/01-500, 1/01-501, 1/01-502, 1/01-503, 1/01-504, 1/01-505, 1/01-506, 1/01-507, 1/01-508, 1/01-509, 1/01-510, 1/01-511, 1/01-512, 1/01-513, 1/01-514, 1/01-515, 1/01-516, 1/01-517, 1/01-518, 1/01-519, 1/01-520, 1/01-521, 1/01-522, 1/01-523, 1/01-524, 1/01-525, 1/01-526, 1/01-527, 1/01-528, 1/01-529, 1/01-530, 1/01-531, 1/01-532, 1/01-533, 1/01-534, 1/01-535, 1/01-536, 1/01-537, 1/01-538, 1/01-539, 1/01-540, 1/01-541, 1/01-542, 1/01-543, 1/01-544, 1/01-545, 1/01-546, 1/01-547, 1/01-548, 1/01-549, 1/01-550, 1/01-551, 1/01-552, 1/01-553, 1/01-554, 1/01-555, 1/01-556, 1/01-557, 1/01-558, 1/01-559, 1/01-560, 1/01-561, 1/01-562, 1/01-563, 1/01-564, 1/01-565, 1/01-566, 1/01-567, 1/01-568, 1/01-569, 1/01-570, 1/01-571, 1/01-572, 1/01-573, 1/01-574, 1/01-575, 1/01-576, 1/01-577, 1/01-578, 1/01-579, 1/01-580, 1/01-581, 1/01-582, 1/01-583, 1/01-584, 1/01-585, 1/01-586, 1/01-587, 1/01-588, 1/01-589, 1/01-590, 1/01-591, 1/01-592, 1/01-593, 1/01-594, 1/01-595, 1/01-596, 1/01-597, 1/01-598, 1/01-599, 1/01-600, 1/01-601, 1/01-602, 1/01-603, 1/01-604, 1/01-605, 1/01-606, 1/01-607, 1/01-608, 1/01-609, 1/01-610, 1/01-611, 1/01-612, 1/01-613, 1/01-614, 1/01-615, 1/01-616, 1/01-617, 1/01-618, 1/01-619, 1/01-620, 1/01-621, 1/01-622, 1/01-623, 1/01-624, 1/01-625, 1/01-626, 1/01-627, 1/01-628, 1/01-629, 1/01-630, 1/01-631, 1/01-632, 1/01-633, 1/01-634, 1/01-635, 1/01-636, 1/01-637, 1/01-638, 1/01-639, 1/01-640, 1/01-641, 1/01-642, 1/01-643, 1/01-644, 1/01-645, 1/01-646, 1/01-647, 1/01-648, 1/01-649, 1/01-650, 1/01-651, 1/01-652, 1/01-653, 1/01-654, 1/01-655, 1/01-656, 1/01-657, 1/01-658, 1/01-659, 1/01-660, 1/01-661, 1/01-662, 1/01-663, 1/01-664, 1/01-665, 1/01-666, 1/01-667, 1/01-668, 1/01-669, 1/01-670, 1/01-671, 1/01-672, 1/01-673, 1/01-674, 1/01-675, 1/01-676, 1/01-677, 1/01-678, 1/01-679, 1/01-680, 1/01-681, 1/01-682, 1/01-683, 1/01-684, 1/01-685, 1/01-686, 1/01-687, 1/01-688, 1/01-689, 1/01-690, 1/01-691, 1/01-692, 1/01-693, 1/01-694, 1/01-695, 1/01-696, 1/01-697, 1/01-698, 1/01-699, 1/01-700, 1/01-701, 1/01-702, 1/01-703, 1/01-704, 1/01-705, 1/01-706, 1/01-707, 1/01-708, 1/01-709, 1/01-710, 1/01-711, 1/01-712, 1/01-713, 1/01-714, 1/01-715, 1/01-716, 1/01-717, 1/01-718, 1/01-719, 1/01-720, 1/01-721, 1/01-722, 1/01-723, 1/01-724, 1/01-725, 1/01-726, 1/01-727, 1/01-728, 1/01-729, 1/01-730, 1/01-731, 1/01-732, 1/01-733, 1/01-734, 1/01-735, 1/01-736, 1/01-737, 1/01-738, 1/01-739, 1/01-740, 1/01-741, 1/01-742, 1/01-743, 1/01-744, 1/01-745, 1/01-746, 1/01-747, 1/01-748, 1/01-749, 1/01-750, 1/01-751, 1/01-752, 1/01-753, 1/01-754, 1/01-755, 1/01-756, 1/01-757, 1/01-758, 1/01-759, 1/01-760, 1/01-761, 1/01-762, 1/01-763, 1/01-764, 1/01-765, 1/01-766, 1/01-767, 1/01-768, 1/01-769, 1/01-770, 1/01-771, 1/01-772, 1/01-773, 1/01-774, 1/01-775, 1/01-776, 1/01-777, 1/01-778, 1/01-779, 1/01-780, 1/01-781, 1/01-782, 1/01-783, 1/01-784, 1/01-785, 1/01-786, 1/01-787, 1/01-788, 1/01-789, 1/01-790, 1/01-791, 1/01-792, 1/01-793, 1/01-794, 1/01-795, 1/01-796, 1/01-797, 1/01-798, 1/01-799, 1/01-800, 1/01-801, 1/01-802, 1/01-803, 1/01-804, 1/01-805, 1/01-806, 1/01-807, 1/01-808, 1/01-809, 1/01-810, 1/01-811, 1/01-812, 1/01-813, 1/01-814, 1/01-815, 1/01-816, 1/01-817, 1/01-818, 1/01-819, 1/01-820, 1/01-821, 1/01-822, 1/01-823, 1/01-824, 1/01-825, 1/01-826, 1/01-827, 1/01-828, 1/01-829, 1/01-830, 1/01-831, 1/01-832, 1/01-833, 1/01-834, 1/01-835, 1/01-836, 1/01-837, 1/01-838, 1/01-839, 1/01-840, 1/01-841, 1/01-842, 1/01-843, 1/01-844, 1/01-845, 1/01-846, 1/01-847, 1/01-848, 1/01-849, 1/01-850, 1/01-851, 1/01-852, 1/01-853, 1/01-854, 1/01-855, 1/01-856, 1/01-857, 1/01-858, 1/01-859, 1/01-860, 1/01-861, 1/01-862, 1/01-863, 1/01-864, 1/01-865, 1/01-866, 1/01-867, 1/01-868, 1/01-869, 1/01-870, 1/01-871, 1/01-872, 1/01-873, 1/01-874, 1/01-875, 1/01-876, 1/01-877, 1/01-878, 1/01-879, 1/01-880, 1/01-881, 1/01-882, 1/01-883, 1/01-884, 1/01-885, 1/01-886, 1/01-887, 1/01-888, 1/01-889, 1/01-890, 1/01-891, 1/01-892, 1/01-893, 1/01-894, 1/01-895, 1/01-896, 1/01-897, 1/01-898, 1/01-899, 1/01-900, 1/01-901, 1/01-902, 1/01-903, 1/01-904, 1/01-905, 1/01-906, 1/01-907, 1/01-908, 1/01-909, 1/01-910, 1/01-911, 1/01-912, 1/01-913, 1/01-914, 1/01-915, 1/01-916, 1/01-917, 1/01-918, 1/01-919, 1/01-920, 1/01-921, 1/01-922, 1/01-923, 1/01-924, 1/01-925, 1/01-926, 1/01-927, 1/01-928, 1/01-929, 1/01-930, 1/01-931, 1/01-932, 1/01-933, 1/01-934, 1/01-935, 1/01-936, 1/01-937, 1/01-938, 1/01-939, 1/01-940, 1/01-941, 1/01-942, 1/01-943, 1/01-944, 1/01-945, 1/01-946, 1/01-947, 1/01-948, 1/01-949, 1/01-950, 1/01-951, 1/01-952, 1/01-953, 1/01-954, 1/01-955, 1/01-956, 1/01-957, 1/01-958, 1/01-959, 1/01-960, 1/01-961, 1/01-962, 1/01-963, 1/01-964, 1/01-965, 1/01-966, 1/01-967, 1/01-968, 1/01-969, 1/01-970, 1/01-971, 1/01-972, 1/01-973, 1/01-974, 1/01-975, 1/01-976, 1/01-977, 1/01-978, 1/01-979, 1/01-980, 1/01-981, 1/01-982, 1/01-983, 1/01-984, 1/01-985, 1/01-986, 1/01-987, 1/01-988, 1/01-989, 1/01-990, 1/01-991, 1/01-992, 1/01-993, 1/01-994, 1/01-995, 1/01-996, 1/01-997, 1/01-998, 1/01-999, 1/01-1000, 1/01-1001, 1/01-1002, 1/01-1003, 1/01-1004, 1/01-1005, 1/01-1006, 1/01-1007, 1/01-1008, 1/01-1009, 1/01-1010, 1/01-1011, 1/01-1012, 1/01-1013, 1/01-1014, 1/01-1015, 1/01-1016, 1/01-1017, 1/01-1018, 1/01-1019, 1/01-1020, 1/01-1021, 1/01-1022, 1/01-1023, 1/01-1024, 1/01-1025, 1/01-1026, 1/01-1027, 1/01-1028, 1/01-1029, 1/01-1030, 1/01-1031, 1/01-1032, 1/01-1033, 1/01-1034, 1/01-1035, 1/01-1036, 1/01-1037, 1/01-1038, 1/01-1039, 1/01-1040, 1/01-1041, 1/01-1042, 1/01-1043, 1/01-1044, 1/01-1045, 1/01-1046, 1/01-1047, 1/01-1048, 1/01-1049, 1/01-1050, 1/01-1051, 1/01-1052, 1/01-1053, 1/01-1054, 1/01-1055, 1/01-1056, 1/01-1057, 1/01-1058, 1/01-1059, 1/01-1060, 1/01-1061, 1/01-1062, 1/01-1063, 1/01-1064, 1/01-1065, 1/01-1066, 1/01-1067, 1/01-1068, 1/01-1069, 1/01-1070, 1/01-1071, 1/01-1072, 1/01-1073, 1/01-1074, 1/01-1075, 1/01-1076, 1/01-1077, 1/01-1078, 1/01-1079, 1/01-1080, 1/01-1081, 1/01-1082, 1/01-1083, 1/01-1084, 1/01-1085, 1/01-1086, 1/01-1087, 1/01-1088, 1/01-1089, 1/01-1090, 1/01-1091, 1/01-1092, 1/01-1093, 1/01-1094, 1/01-1095, 1/01-1096, 1/01-1097, 1/01-1098, 1/01-1099, 1/01-1100, 1/01-1101, 1/01-1102, 1/01-1103, 1/01-1104, 1/01-1105, 1/01-1106, 1/01-1107, 1/01-1108, 1/01-1109, 1/01-1110, 1/01-1111, 1/01-1112, 1/01-1113, 1/01-1114, 1/01-1115, 1/01-1116, 1/01-1117, 1/01-1118, 1/01-1119, 1/01-1120, 1/01-1121, 1/01-1122, 1/01-1123, 1/01-1124, 1/01-1125, 1/01-1126, 1/01-1127, 1/01-1128, 1/01-1129, 1/01-1130, 1/01-1131, 1/01-1132, 1/01-1133, 1/01-1134, 1/01-1135, 1/01-1136, 1/01-1137, 1/01-1138, 1/01-1139, 1/01-1140, 1/01-1141, 1/01-1142, 1/01-1143, 1/01-1144, 1/01-1145, 1/01-1146, 1/01-1147, 1/01-1148, 1/01-1149, 1/01-1150, 1/01-1151, 1/01-1152, 1/01-1153, 1/01-1154, 1

Отчет №ПИФ-001/10-2021
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



III. Исчисление площадей и объемов оснований и отдельных частей строения и участка

История	Площадь помещений (по документам)	Объем помещений (по документам)	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Длина (м)	Ширина (м)	Высота (м)
1	1	1	6	2	2	2	2
2	2	2	10,3	4,11	4,11	2,5	1,5
3	3	3	0,77	0,31	0,31	0,77	0,77
Итого			17,07	6,62			

IV. Описание земель (строений), сооружений

№ инв.	Площадь (кв. м)	Площадь (кв. м)	Классификация использования территории		
			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
Итого					

V. Исчисление эксплуатационной и административной стоимости зданий и их частей

№ инв.	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Исчисление эксплуатационной и административной стоимости		
			Эксплуатационная стоимость	Административная стоимость	Итого
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
Итого					

VI. Общая стоимость (в руб.)

Действительная стоимость и цена: 1881 руб.
 Действующая балансовая стоимость с учетом износа на 2013 г. 2013 руб.

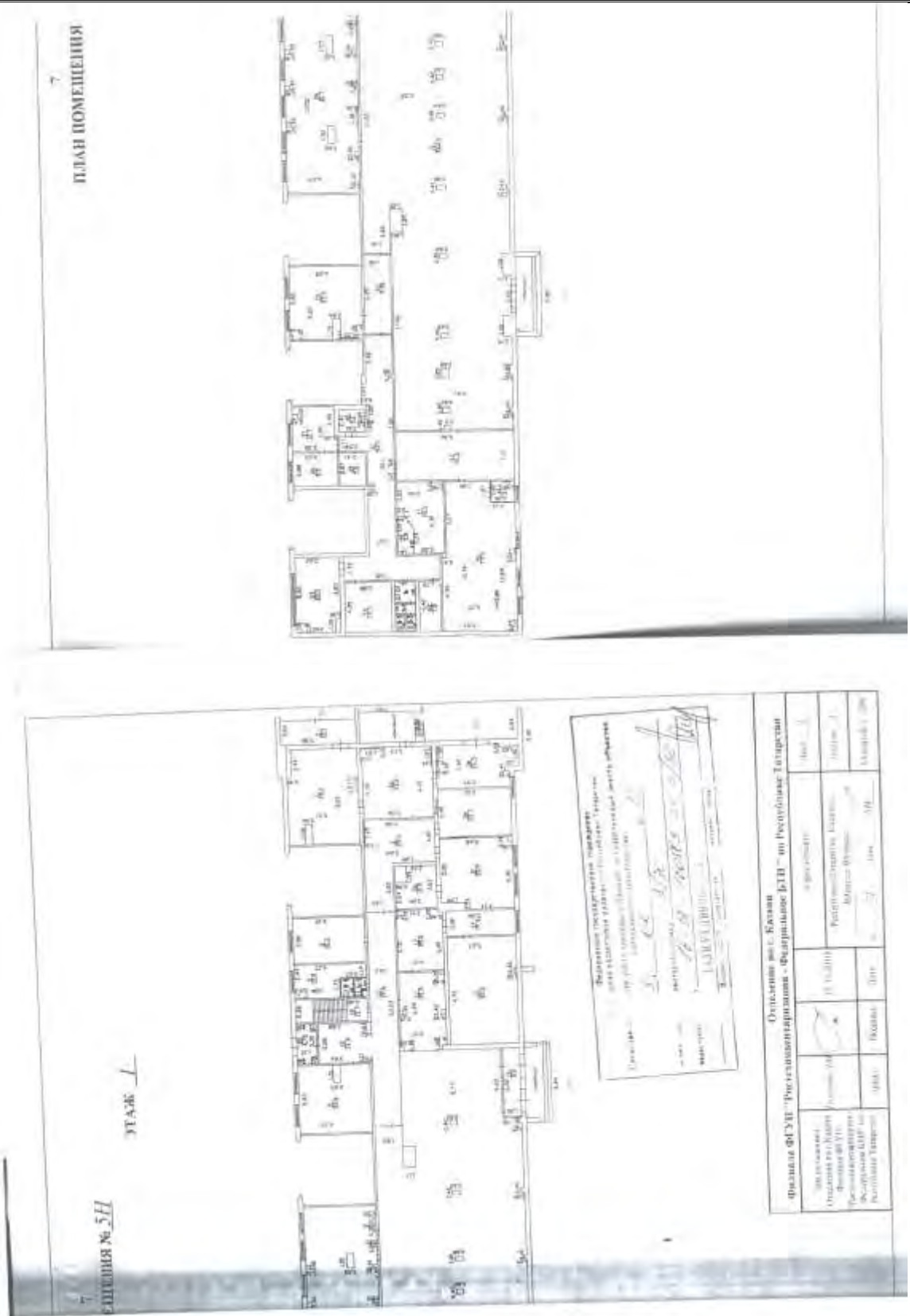
Циркулярный листок

Составлена справедливая оценка в соответствии с Законом РФ от 03.07.2008 № 102-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и постановлением Правительства РФ от 25.05.2018 № 409 «Об утверждении Правил определения рыночной стоимости имущества для целей налогообложения».

Наличие незавершенных работ: _____ руб.
 Наличие задолженности по коммунальным платежам: _____ руб.
 Наличие задолженности по налогам: _____ руб.
 Наличие задолженности по другим обязательствам: _____ руб.

Экспертное заключение
 ООО «ФАЦ «Эксперт»
 Руководитель: _____
 Специалист: _____

Дата: 2013 г.
 Подпись: _____
 Подпись: _____



ЧЕРТЕЖ

План



ЧЕРТЕЖ

План



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Формат: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План земельного участка, кадастровый номер которого указан в записи (лист 1)

Плановый номер:		Дата выдачи:	
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решения № _____	Дата решения _____
24.12.2018		16:50-1485030017	
Кадастровый номер: _____			

План участка (листья) _____



Масштаб: 1: _____

ПЛАНИРОВАНИЕ Ч. 1

М.П. _____

Таблица 1. Сведения об объектах недвижимости

Формирование сведений о зарегистрированных ограничениях, обременениях и ипотеках

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2021, поступившего на рассмотрение 15.09.2021, сообщаем, что сведения записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
на объекте недвижимости			
План № 1 решения 1	Всего листов решения 1	Всего решений 1	Всего листов выписки 1
16.09.2021, № КУВН-002/2021-123049148			
Кадастровый номер	16:50-090206/2		
Номер кадастрового листа	16:50-090206		
Дата присвоения кадастрового номера	01.09.2002		
Плановый кадастровый государственный учетный номер	Кадастровый номер 16:50/08/02/06/002, Условно-номер 16:50/08/02/06/2, 16:50/090206/009		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно граница, расположенной в границах участка. Плановый адрес: проспект Революции Татарстан, г. Казань, Приволжский федеральный округ, район Вахитовский, д. 171б, 2160 +/- 16.27		
Площадь, кв.м.	1641 кв.м.		
Кадастровая стоимость, руб.	1641 кв.м.		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	данных отсутствуют		1.7 кв.м.
Капитальная закладка	данных отсутствуют		БРЕМЯ
Виды разрешенного использования	данных отсутствуют		
Степень записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Общая площадь	данных отсутствуют		
Получатель выписки:	Корнилова Ирина Павловна, действующая на основании доверенности Препимин корпоративного общества (общество с ограниченной ответственностью ООО "ФЭ" "ЭкспертКазань") от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Корпоративная Компания "ИрэнИнвестКазань", 7716590524		

КОПИЯ ЗАПИСИ ИЗ АИС ФРС РФ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ АГЕНЦИЯ
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
Казань, ул. Советская, 12
ИНН 16-01-0000000
ОГРН 1041601000000

Уполномоченный специалист
Ирина Павловна Корнилова
Время 15.09.2021 17:08

ДОКУМЕНТ НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР _____	подпись, фамилия
Сведения об объекте недвижимости Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Датированная 15.09.2021 17:08:00	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Сведения о зарегистрированном земельном участке

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУИИ-002/2021-173040148			
Кадастровый номер:		16:50:090209-2	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Классификация объектов недвижимости		Классификация объектов недвижимости	
Уполномоченный сотрудник		Инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник Цагуманова А.Р. Время 13:51		Сертификат: 885675713234445321338178344338058 Выданы: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 федеральное государственное учреждение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412-2	
Номер кадастрового квартала:		16:50:090412	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.10.2002	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 16:50:09 04 12-0002; Условный номер 16:50-03-02410; 16:50-03-09-05-0005	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. 40 лет Октября, д. 4.	
Площадь, м2:		1840 +/- 15,01	
Кадастровая стоимость, руб:		13431944,8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:090412:19	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Здание магазина	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Курялова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка подготовлена из АИС ФИС.ЕГРН

Приволжский филиал ТБУ МФД «РТ»
г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, д. 10

Уполномоченный сотрудник

Цагуманова А.Р.

Время 10:19

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРГИЙ ИВАНОВИЧ АЛЕЕВ	
Инициалы, фамилия	
Сертификат: 885675713234445321338178344338058 Выданы: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

*Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412:2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пæвый инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 16-16-01/125/2013-189 15.04.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.04.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/125/2013-189
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пæвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пæвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Правила доверительного управления Закрýтым пæвым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", выдан 08.02.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пæвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009

МНОЖКА ПОДПИСИ ИЗ АИС ФВС ЕГРН

РИЗОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. КАЗАНЬ, ул. ПУШКИНСКАЯ, 23

Уполномоченный сотрудник

Ватуманова А. Р.

Время 10:20

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о сертификате: 097677071307-МЦБ-1517131078346026000	
Вид документа: Регистр	
Действителен с: 23.05.2021 до: 23.06.2022	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412:2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заваленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правыпритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

МНОЖКА ПОДПИСИ ИЗ АИС ФВС ЕГРН

РИЗОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. КАЗАНЬ, ул. ПУШКИНСКАЯ, 23

Уполномоченный сотрудник

Ватуманова А. Р.

Время 10:20

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о сертификате: 097677071307-МЦБ-1517131078346026000	
Вид документа: Регистр	
Действителен с: 23.05.2021 до: 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер: 16:50:090412:2			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Уполномоченный сотрудник ПАГУМАНОВА А.Р. Время: 10:20 *7.10		М.П. 22.21	
полное наименование должности		документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ СЕРТИФИКАТА №0	
		Сертификат: 90767571357*ММ.1571381785440306056 Владелец: Терестру Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия	

Уполномоченный сотрудник государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
 Терестру
 Инициалы, фамилия

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 1
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:090210:009			
Номер кадастрового видялка: 16:50:090208			
Дата присвоения кадастрового номера: 31.01.2014			
Решение государственной кадастровой оценки: 16:50:090210:009			
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Авангардная, дом 171Б, помещение 100			
Площадь, кв.м: 372,3			
Назначение: Нежилое			
Назначение(ы): Помещение 1-этажа №001-18			
Номер, этаж этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 16422378,36			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 16:50:090208:29			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья пометками специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях кем-либо дома государственного жилищного фонда или иного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус здания (об объекте недвижимости): Здание об объекте недвижимости имеет статус "заключенные ранее учетные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для удобства расчета: 5 - План размещения помещения, машино-места по этажу (этажи) здания, отсутствуют			
Подпись выписки: Подпись Алена Петровича Терестру на основании документа "Доверенность" от имени владельца Объекта с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Помест-Казань" Л.У. зарегистрированной в государственном реестре недвижимости "Казанский газстрой", 7716580524			
Главный специалист по работе		Алисова А.Д.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 3
28.10.2021г.			
Кадстровый номер:		76-50/003/10-009	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" с/о управлением ООО "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКазань"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16.16-01/388/2012-261 28.09.2012 00:00:00
4	Сведения о правах и ограничениях объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.09.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/388/2012-261
	срок, на который установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:		Обязательство с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКазань", ИНН: 7716588524, ОГРН: 5077746957426
	даты государственной регистрации:		Нумерация и дата вступления в силу Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, дата: 22.09.2011
			Нумерация и дата вступления в силу Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, дата: 10.05.2010
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416, дата: 31.03.2009
			Нумерация и дата вступления в силу Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, дата: 09.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов:		данные отсутствуют
	сведения об управляемом имуществе и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт

Алиева А.Д.

подпись

подпись



Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 3
28.10.2021г.			
Кадстровый номер:		76-50/003/10-009	

5	Зависимые в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированных прав:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Приморочитивная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Главный специалист-эксперт

Алиева А.Д.

подпись

подпись



Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:220526:599		
Номер кадастрового квартала:	16:50:220526		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 50А.2-10288/1-1; Кадастровый номер 16:50:220526:28:2/18		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Максимова, дом 4А, помещение 1000		
Площадь, м2:	55,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение №1000		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	2426180,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:220526:128		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, а жилым помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с выделением: Помещение №1000.		
Получатель выписки:	Леонид Антон Витальевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:220526:599		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/093/2011-401 11.03.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.03.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/093/2011-401	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

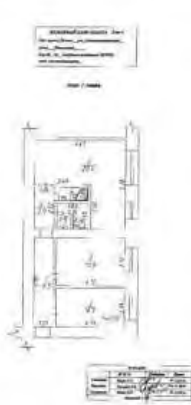
Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Лист 3
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:220526:599	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

<i>М.И. Сидоров</i> полное наименование должности	<i>М.И. Сидоров</i> подпись М.П.	<i>Сидоров М.И.</i> инициалы, фамилия
--	--	--

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Лист 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:220526:599		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
<i>М.И. Сидоров</i> полное наименование должности	<i>М.И. Сидоров</i> подпись М.П.	<i>Сидоров М.И.</i> инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
иные наименования: служба регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок вид объекта недвижимости:			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Об.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197			
Кадастровый номер:	16:50:140212:1530		
Номер кадастрового квартала:	16:50:140212		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г.Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 в.		
Площадь, м ² :	1655 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб.:	13366839,2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:140212:2133, 16:50:140212:2150		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	объект торговли: магазин		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС БЕЛarus

ПРИВОЛЖСКИЙ УДЕЛ ТБУ МФУ КАТ

г. Казань, ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Игуманова А.Р.

Время 10:34

10



14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Инициалы, фамилия
СЕРИЙНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ		
Сериал: 30387571007 МДП 1617118178344020058		
Идентификатор: 123.03.2021 № 23.08.2022		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости:			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Об.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197			
Кадастровый номер:	16:50:140212:1530		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/041-16/097/003/2016-2769/2 25.03.2016 10:12:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.03.2016 10:13:17
	номер государственной регистрации:		16-16/041-16/097/003/2016-2769/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС БЕЛarus

ПРИВОЛЖСКИЙ УДЕЛ ТБУ МФУ КАТ

г. Казань, ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Игуманова А.Р.

Время 10:34

10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Инициалы, фамилия
СЕРИЙНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ		
Сериал: 30387571007 МДП 1617118178344020058		
Идентификатор: 123.03.2021 № 23.08.2022		

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985245		Кадастровый номер: 16:24:150112-152	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ФГУ «ИПЗ»
г. Казань, ул. Петербургская, 158

Уполномоченный: **Нагуманова А.Р.**
Время: 11.16

Уполномоченный: **Нагуманова А.Р.**
Время: 11.16

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
Сертификат: 987675712527-МЭИ81571130178344503028		
Выдана: Регистр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Раздел 4 Лист 4

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

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985245		Кадастровый номер: 16:24:150112-152	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Условные обозначения:			
Уполномоченный: Нагуманова А.Р. Время: 11.16		Уполномоченный: Нагуманова А.Р. Время: 11.16	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 307575712527-МЭИ81571130178344503028			
Выдана: Регистр			
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Отчет №ПДФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131396263			
Кадастровый номер:		16:24:150112:134	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости или государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Привилегии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Центральный отдел ГБУ МФД ФР
г. Казань, ул. Дегтяревская, 2

Удостоверяю: **Маслова И.А.**
Исполнительный сотрудник
Время: 10:36
28.07



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сертификат: 8086787211574464 Владелец: Переступ Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка						
Земельный участок вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4			
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131396263						
Кадастровый номер:		16:24:150112:134				
План (чертеж, схема) земельного участка						
Удостоверяю: Маслова И.А. Исполнительный сотрудник Время: 10:36 28.07		<table border="1"> <tr> <td align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> </tr> <tr> <td align="center">СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ</td> </tr> <tr> <td align="center">Сертификат: 8086787211574464 Владелец: Переступ Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> </tr> </table>	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Сертификат: 8086787211574464 Владелец: Переступ Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ						
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ						
Сертификат: 8086787211574464 Владелец: Переступ Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022						

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУИИ-002/2021-119197399		
Кадастровый номер:		16:50:160203:3799
	сведения об управлении залогом и в договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявления в судебном порядке и/или требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Предупреждения и сведения о планируемом, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ИНН: 1604017781

ОГРН: 1041604017781

УИН: 1604017781

11.09.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСИ	
Создан: 09.09.2021 11:09:00	
Идентификатор: 1604017781	
Адрес: 1604017781	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Помещение		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 1	2	3
16:03:2019		16:06:030120:136	
Кадастровый номер:		16:06:030120:136	
Номер кадастрового квартала:		16:06:030120	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.10.2018	
Улицы, проезды, бульвары, площади, набережные и иные территории государственной земельной доли:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, г. Актюбинск, г. Базарное Маево, д. Крайнее, д. 005, этаж 1	
Площадь, кв. м:		34,6	
Назначение:		Нежилая постройка	
Назначение/вид:		Нежилая постройка	
Номер этажа, по которому зарегистрировано основное назначение:		Этаж № 1	
Номер жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1421891,25	
Кадастровый номер кадастрового участка, в границах которого расположен объект недвижимости:		16:06:030120:136	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об ипотечном жилищном кредитовании в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2010 № 424-ФЗ (далее - Закон) и жилищно-кредитными программами, направленными на развитие жилищного строительства:		данные отсутствуют	
Судебные акты об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Иные сведения:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Лист 3 из 3	

Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по кадастровому номеру объекта недвижимости: 16:50:070112:326

План размещения информации, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости (план 1 этаж)

Помещение:

Лист № 1	Листов в разделе 1	Всего листов в разделе 1	Всего листов выписки
16.09.2021	1	1	4

Кадастровый номер: 16:50:070112:326

План 1 этаж / план 10 / план 20

Масштаб 1:1

УДАЛЕННЫЙ СЪЕМКА ИС-ЭКСПЕРТ

Иванов И.А.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
иные исполнительные органы государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122441781			
Кадастровый номер:	16:50:070112:326		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070112		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Спартаковская, д. 84, корпус 2, нежилое помещение № 1000		
Площадь, м2:	406,6		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	15342607,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070112:325		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 7716580524		
Копия выписки	16.09.2021		
Почтовый адрес	г. Казань		
Уполномоченный сотрудник	Нагуманова А.Р.		
Время	13:40		
	16.09.2021		
	Иванов И.А.		

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года до 11 сентября 2016г.
- 2.2. Дата погашения земельного участка: 11 сентября 2016г.
- 2.3. Начало исчисления срока по пункту 2.1. настоящего Договора производится с момента принятия решения уполномоченного на то органа о предоставлении земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора.
- 2.4. <4> Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3., 2.7. и вступает в силу с момента его государственной регистрации. До момента его государственной регистрации настоящий договор считается заключенным на неопределенный срок в соответствии со статьей 610 ГК РФ.
- 2.5. <2> Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Моментом заключения настоящего Договора считается дата его подписания.
- 2.6. Условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения Договора, к моменту принятия уполномоченного органа решения о предоставлении земельного участка, в равно с момента перехода к Арендатору права аренды земельного участка в результате слияния с ликвидированной организацией, в иных случаях, указанных в главе IV «Особые условия» настоящего Договора.
- 2.7. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1. Однако, окончание срока действия Договора не освобождает стороны от полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору, не исполненных на момент прекращения действия Договора.
- Если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора в письменной форме, предупредив другую сторону за месяц путем направления письменного уведомления заказным письмом. Уведомление об отказе от продолжения Договора не освобождает стороны от выполнения обязательств и устранения нарушений по настоящему Договору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Арендная плата исчисляется с 01 октября 2013г.
- Арендная плата исчисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия постановлением Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Хасани, Главой соответствующей администрации г.Хасани о предоставлении земельного участка.
- В случае возникновения права Арендатора на предоставление имущества, исключается на арендованном участке и результате сделки, арендная плата исчисляется с 1 числа месяца, следующего после даты подписания акта приема-передачи соответствующего недвижимого имущества, или – по истечении одного месяца с даты подписания арендной платы за земельный участок.
- В случае прекращения права Арендатора на арендованный земельный участок (рассторжения договора аренды) при расчете арендной платы за земельный участок прекращении указанного права (рассторжения договора аренды) принимается за полный месяц.
- Промежуточные, налогов и другие обязательные платежи, связанные с использованием земельного участка по настоящему Договору уплачиваются Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

<4> Арендатор самостоятельно вносит головную сумму арендной платы за землю, подлежащую к уплате согласно по настоящему договору.

Годовая сумма арендной платы, подлежащая ежегодной уплате по настоящему договору, рассчитывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.1995 №74 «Об арендной плате за землю» (с изменениями и дополнениями), решением Представительного органа муниципального образования г.Хасани от 29.11.2005 №2-3 «О земельном налоге» (с изменениями и дополнениями), по формуле:

Ант – УПКСЗ х Рз х Кдф х Пд, где:

Ант – годовая сумма арендной платы за землю;

УПКСЗ – упрощенный коэффициент кадастровой стоимости земли;

Рз – размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли;

Кдф – поправочный коэффициент в ставках земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пд – площадь земельного участка.

3.2. При подписании договора аренды земельного участка Арендатор вносит предоплату в размере двукратной арендной платы, указанной в приложении к настоящему Договору.

3.3. Арендатор вносит арендную плату ежеквартально не позднее 15 числа каждого текущего месяца в размере, указанном в приложении к настоящему Договору в графе «Сумма арендной платы к уплате в месяц», в следующем порядке:

100% перечисляется на счет, указанный в приложении к настоящему Договору;

В случае принятия поручительно-срочного акта, уступительного иной, чем в Договоре, или внесения арендной платы, он принимается в исполнение сторонами с даты вступления в силу поручительно-срочного акта без внесения изменений в настоящий Договор.

3.4. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе «Назначение платежа» необходимо указать:

- "за аренду земельного участка";

- номер договора аренды;

- кадастровый номер земельного участка;

- за какой период вносится арендная плата.

3.5. В случае невозвращения налога Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Начисление пеней за несвоевременную уплату арендной платы за землю производится в Договору производится с 01 января 2013г.

Начисление пеней за несвоевременную уплату арендной платы за землю производится в следующем порядке:

по истечении одного месяца с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка, принятого исполнительный кадастровый учет;

по истечении трех месяцев с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка, не прошедшего государственной кадастровый учет.

Пени и задолженности по арендной плате по настоящему Договору зачисляются в установленном законом порядке.

Настоящим Договором устанавливается, что в случае погашения просроченной задолженности и начисленной неустойки (пени) в первую очередь погашается сумма начисленной неустойки (пени) за несвоевременную уплату платежа, затем сумма просроченной задолженности по арендной плате или задолженности от начисления платежа, указанного в поручении Арендатора.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№18541

Кадастровый номер: 16:58:160306:4999

г. Казань

№ 18541

20 06 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Багратова, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2013 года №18577/К-ИО-ИОСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Арендодатель» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестЛингвист» в лице генерального директора Заирова Руслана Музафаровича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 389,0 кв.м, кадастровый № 16:58:160306:4999, категория земель - земли населенных пунктов

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика

1.3. Передаваемый земельный участок является:

а) земелью Доли земли;

б) в доле от общей площади;

1.4. Описание передаваемого земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположено:

а) здания, строения, сооружения, в т.ч. инженерные, их характеристики;

б) (сторонные и историко-культурные памятники)

1.4.2. строительство и оформление земельного участка: земельный участок предоставляется для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организации и службе к коммуникациям, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;

1.4.3. адрес:

1.5. Предельное использование земельного участка

для осуществления объекта капитального строительства - здание административного здания "Эксперт"

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является ориентировочным и не подлежит самостоятельному изложению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к друг другу по предмету настоящего Договора и его характеристикам.

000 «ФАЦ «Эксперт»

ИРРБЕТО

07 АПР 2016

Генеральный директор

Эксперт

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№18541

Кадастровый номер: 16:58:160306:4999

г. Казань

№ 18541

20 06 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Багратова, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2013 года №18577/К-ИО-ИОСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Арендодатель» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестЛингвист» в лице генерального директора Заирова Руслана Музафаровича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 389,0 кв.м, кадастровый № 16:58:160306:4999, категория земель - земли населенных пунктов

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика

1.3. Передаваемый земельный участок является:

а) земелью Доли земли;

б) в доле от общей площади;

1.4. Описание передаваемого земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположено:

а) здания, строения, сооружения, в т.ч. инженерные, их характеристики;

б) (сторонные и историко-культурные памятники)

1.4.2. строительство и оформление земельного участка: земельный участок предоставляется для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организации и службе к коммуникациям, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;

1.4.3. адрес:

1.5. Предельное использование земельного участка

для осуществления объекта капитального строительства - здание административного здания "Эксперт"

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является ориентировочным и не подлежит самостоятельному изложению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к друг другу по предмету настоящего Договора и его характеристикам.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 10 лет до 14.05.2025г.
- 2.2. Дата вступления земельного участка 14.05.2025г.
- 2.3. Начало действия срока по пункту 2.1, настоящего Договора производится с момента принятия решения исполнительного органа государственной власти участка, указанного в пункте 2.1, в связи с тем, что представительный исполнительный орган государственной власти участка, указанный в пункте 2.1, в связи с тем, что Арендатор возмещает обязательность по возврату земельного участка Арендатору по акту приема-передачи.
- 2.4. «Ф» Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 2.5. «Ф» Договор вступает в силу в соответствии с условиями, предусмотренными для сторон с момента его заключения. Министром постановляющего Договора считается дата его подписания.
- 2.6. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1., в связи с тем, что Арендатор возмещает обязательность по возврату земельного участка Арендатору по акту приема-передачи.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Арендная плата вносится с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия постановлением Рупальского Исполнительного комитета муниципального образования город Халхин-Гала соответствующей администрации в Казани о предоставлении земельного участка.
- В случае возникновения спора Арендаторы на основании нотариально заверенного заявления участии в результате спора, арендная плата вносится с 1 числа месяца, следующего после даты подписания акта приема-передачи соответствующего недвижимого имущества.
- В случае прекращения права Арендатора на арендованный земельный участок (распродажа или договора аренды) арендная плата за землю вносится за весь текущий месяц.
- Примечание. Налог и другие обязательные платежи, взимаемые с использованием земельного участка по настоящему Договору уплачиваются Арендатором в порядке, установленном действующими законодательством.
- «Ф» Арендатор самостоятельно возмещает стоимость аренды земли на земельном участке, подлежащем оплате по настоящему договору.
- Годовая сумма арендной платы, подлежащая оплате в пользу по настоящему договору, рассчитывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, утвержденным Кабинетом Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 №74-Об арендной плате за землю (с изменениями и дополнениями), решением Казанской городской Думы от 11.11.2017 №5-26, но формуле:

Арен. = УПКСЗ x Р x К x Ц x Ц, где:

Арен. – годовая сумма арендной платы за землю;

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли;

Р – размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли;

К – поправочный коэффициент в ставках земельного налога, действующий на дату распре-

деленного использования земельного участка;

Ц – площадь земельного участка;

3.2. При подписании договора аренды земельного участка Арендатор вносит предплату в размере двукратной месячной арендной платы, указанной в настоящем Договоре.

3.3. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 15 числа каждого текущего

месяца в размере, указанном в настоящем Договоре с использованием земельного участка

ты в валюте в месяц, в соответствии с формулой:

100% предплате за счет возврата;

В случае принятия арбитражно-разрешительного акта, установленного Договором;

срок уплаты арендной платы, по применению в исполнении сторонами в акты исполнения в слу-

бу арбитражно-правового акта, без внесения изменений в настоящий Договор.

3.4. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе "Назначение платежа" необходимо указать:

- "в аренду земельного участка";

- номер договора аренды;

- кадастровый номер земельного участка;

- за какой период вносится арендная плата.

3.5. В случае несовременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендатору стоимость аренды (налоги) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Пени и задолженность по арендной плате по настоящему Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.6. Размер арендной платы по настоящему Договору не является фиксированным и изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае переприобретения земельного участка, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов в ставках арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, органом местного самоуправления г.Казани без согласования с Арендатором, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправленном Арендаторам письмом по адресу, указанному в Договоре. Уведомление может быть сделано Арендаторам в том числе и через средства массовой информации (неограниченному кругу лиц, обязательные для Арендатора).

3.7. Не исполненные Арендатором земельный участка, указанного в пункте 1 настоящего Договора без объективных на то причин не является основанием освобождения Арендатора от внесения арендной платы по настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Несанкционированное отсрочкой аренды земельного участка для передачи земельного участка в аренду Арендатор обязан возместить вышестоящим властям Арендатора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором;

5.1.2. на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, установленных ст.39.6 ЗК РФ;

5.1.3. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. исполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

5.2.2. использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природо- ому объекту;

5.2.3. соблюдать местные, государственные и другие специальные законы, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.4. осуществлять мероприятия по охране земельных участков, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

5.2.5. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены настоящим Договором;

5.2.6. ежемесячно вносить арендную плату (в том числе за все время простоя) в размере

дателя о проведенной государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем предоставления заверенной Арендатором копии подтверждающего документа;

5.2.18. обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органов государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель, беспристрастный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также иных действующих земельного законодательства;

В ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, Арендатор обязан обеспечить организацию производственного земельного контроля и предоставления, необходимых сведений специально уполномоченным органам государственного, муниципального земельного контроля;

5.2.19. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями владельцев, эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке;

При необходимости привнесения на земельный участок соответствующими лицами и службами ширинно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

5.2.20. немедленно сообщать Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем досрочном освождении земельного участка и передаче земельного участка Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существующих на момент заключения настоящего Договора;

5.2.21. исполнить иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования города Казани и Арендодателем.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. в одностороннем порядке без согласия Арендатора изменить размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменения действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.2. в судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае неисполнения им обязательств по настоящему Договору;

6.1.3. наложение убытков, причитаемых Арендатором, в том числе досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора; убытков, причитаемых удержанием соответствующей земель и экологической обстановки и результате хозяйственной деятельности Арендатора;

6.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.5. инициать органы, уполномоченные предоставлять земельные участки, в нарушении Арендатором норм действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, взысканных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.6. требовать уплаты арендной платы за все время пророчной инициативы арендодателя земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателем подписанного акта о возврате земельного участка), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за неисполнениями возмрат земельного участка (пророчная более 10 дней) либо возмрат земельного участка в ненадлежащем состоянии (штраф), требующим затрат на приведение его в состояние на момент заключения настоящего Договора;

6.1.7. в случае существующего нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты) Арендодателю по своему усмотрению вправе потребовать досрочного

участка) в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, приложениями и последующими изменениями и дополнениями к ним, а также уполномоченным Арендодателем;

5.2.7. соблюдать, при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.8. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таковых;

5.2.9. не допускать затравывание, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

5.2.10. при проведении работ, связанных с использованием недрами, проектами работ по рекультивации земельного участка в соответствии с требованиями, установленными и порядке, определенном Правительством Российской Федерации;

5.2.11. при использовании земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

5.2.12. по требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платящие документы об уплате арендной платы, управленческие документы, иные документы, имеющих значение для исполнения для исполнения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий настоящего Договора и его деятельности по использованию земельного участка;

5.2.13. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе: не заключать договоры и не вступать в сделки (такие не исполнять сделок), сделанном которых является или может являться какое-либо обременение имущества, права, предусмотренных Арендатору по настоящему Договору залога, внесение права аренды участка или его части в уставной капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и др.), иные отчуждающие права на земельный участок) без письменного согласия (разрешения) Арендодателя, за исключением аренды земельного участка на срок более 5 лет. В последнем случае требуется письменное уведомление Арендодателя;

5.2.14. в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей и примо на эти объекты в пятидневный срок с момента регистрации сделки письменно известить Арендодателя и в тот же срок обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изменении, либо прекращении realize уполномоченного права на земельный участок либо его части;

5.2.15. своими силами за свой счет обеспечивать получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем и прочих настоящего Договора;

5.2.16. письменно в течение 3-х рабочих дней уведомить (специальным уведомлением) Арендодателя об изменении своих реквизитов: банковского, почтового, налогового, иного адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежей и иных расчетов, а также данные о лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неполучения Арендатором этих писем, писем и других корреспонденции, направляемых Арендодателем по указанным в настоящем Договоре адресу, считается направленными Арендодателем Арендатору, в Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считаться и исполнены, полученным соответствующее писем, корреспонденции;

5.2.17. <1> и пятидневный срок после подписания настоящего Договора и/или дополнительных документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним (дальнейшую Арендатором копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган). Арендатор обязан обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним с заключением о государственной регистрации настоящего Договора с исполнением всех условий о регистрации.

В пятидневный срок со дня внесения записи в государственной реестр известить Арендодателя.

Приложение №2
 к Договору аренды земельного участка
 №18541 от "5" в. 2018 г.

А К Т

принятия-передачи земельного участка, расположенного по адресу:
 г. Казань, Привольный район, ул. Юлиуса Фучика

г. Казань

Мы, нижеподписавшиеся: Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Багрянова, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18077-КЗ/ИО-ИСУ от имени Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственной «Казанский гастроном» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКазань» в лице генерального директора Захарова Руслана Мудрисовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили соглашение по Договору аренды земельного участка №18541 от "5" в. 2018 г. №18541, заключенному на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования (Казань) от 15.05.2015 №2043, составивши настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером №16:50:160306:496, площадью 389,0 кв.м, категория земель - «земли населенных пунктов», с разрешенным использованием: для размещения объекта капитального строительства - здания общепитового назначения "Забелье", расположенный по адресу: г. Казань, Привольный район, ул. Юлиуса Фучика.
2. Арендатор принял указанный земельный участок в таком виде, в каком он находится на момент подписания Договора аренды. Состояние земельного участка соответствует статье Договора. Претензий у Арендатора на передаваемый земельный участок не имеется.
3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Принял

Арендодатель

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань


 Р.Р. Багрянов



Принял

Арендатор

Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственной «Казанский гастроном» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКазань» Генеральный директор


 Р.М. Закиров



В договоре прописано и пронумеровано
 листов
 Заместитель председателя Комитета
 земельных и имущественных отношений
 Исполнительного комитета
 муниципального образования г. Казань
 Р.Р. Багрянов



Отчет №ПИФ-001/10-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

В договоре пронумеровано и проиндексировано
листами
Заместитель председателя Комитета
по земельным и имущественным отношениям
Исполнительного комитета
муниципального образования г.Калани

Р.Р.Батринов

*Сделка односторонняя
№ ПИФ-001/10-2021
на сумму 1000000 руб.*

