2021

Отчет
№ ПИФ-003/02-2021

об определении справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

Дата оценки: 03 октября 2021 года
Дата составления отчета: 03 октября 2021 года
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин»
Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
03.10.2021

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
_____ Н.В. Гордеева
«03» октября 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 №02 от 23.09.2021 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

Адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №02 от 23.09.2021 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристикам оцениваемого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0
13	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	1 323,8
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0
17	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	12 165,0
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0
21	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1
23	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4
24	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2, адрес объекта: РТ, Лаишевский район, пос. Зеленый бор, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1
26	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1
27	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5
28	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 03 октября 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 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	133 000	Не применялся	Не применялся
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	207 000	Не применялся	Не применялся
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	187 000	Не применялся	Не применялся
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	822 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	296 000	Не применялся	Не применялся
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	471 000	Не применялся	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	394 000	Не применялся	Не применялся
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	608 000	Не применялся	Не применялся
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	774 000	Не применялся	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	Не применялся	13 427 000	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	Не применялся	431 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	Не применялся	559 000	Не применялся
13	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	Не применялся	66 303 000	Не применялся
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	319 911 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	Не применялся	26 138 000	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	Не применялся	14 827 400	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
17	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	236 092 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	Не применялся	32 308 000	Не применялся
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	Не применялся	23 605 000	Не применялся
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	Не применялся	106 973 000	Не применялся
21	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	4 953 000	Не применялся	Не применялся
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	229 000	Не применялся	Не применялся
23	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	692 000	Не применялся	Не применялся
24	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 024 000	Не применялся	Не применялся
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2, адрес объекта: РТ, Лаишевский район, пос. Зеленый бор, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	410 000	Не применялся	Не применялся
26	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	1 730 000	Не применялся	Не применялся
27	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	5 673 000	Не применялся	Не применялся
28	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	517 000	Не применялся	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 199 000	Не применялся	Не применялся
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 592 000	Не применялся
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	3 686 000	Не применялся
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 495 000	Не применялся
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	3 686 000	Не применялся
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 397 000	Не применялся
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 514 000	Не применялся
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 430 000	Не применялся
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 546 000	Не применялся
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	3 650 000	Не применялся
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	Не применялся	1 673 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой комплекс имущества, по состоянию на 03 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7	133 000	26 600	159 600
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5	207 000	41 400	248 400
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1	187 000	37 400	224 400
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0	822 000	164 400	986 400
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9	296 000	59 200	355 200
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6	471 000	94 200	565 200
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0	394 000	78 800	472 800
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0	608 000	121 600	729 600
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0	774 000	154 800	928 800
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0	13 427 000	НДС не облагается	13 427 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0	431 000	НДС не облагается	431 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0	559 000	НДС не облагается	559 000
13	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	1 323,8	66 303 000	13 260 600	79 563 600
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7	319 911 000	63 982 200	383 893 200
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0	26 138 000	НДС не облагается	26 138 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0	14 827 400	НДС не облагается	14 827 400
17	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	12 165,0	236 092 000	47 218 400	283 310 400
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0	32 308 000	НДС не облагается	32 308 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0	23 605 000	НДС не облагается	23 605 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0	106 973 000	НДС не облагается	106 973 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
21	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6	4 953 000	990 600	5 943 600
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1	229 000	45 800	274 800
23	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4	692 000	138 400	830 400
24	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6	6 024 000	1 204 800	7 228 800
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2, адрес объекта: РТ, Лаишевский район, пос. Зеленый бор, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1	410 000	82 000	492 000
26	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1	1 730 000	346 000	2 076 000
27	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5	5 673 000	1 134 600	6 807 600
28	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2	517 000	103 400	620 400
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1	1 199 000	239 800	1 438 800
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9	4 592 000	НДС не облагается	4 592 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1	3 686 000	НДС не облагается	3 686 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4	4 495 000	НДС не облагается	4 495 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1	3 686 000	НДС не облагается	3 686 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9	4 397 000	НДС не облагается	4 397 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7	4 514 000	НДС не облагается	4 514 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4	4 430 000	НДС не облагается	4 430 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2	4 546 000	НДС не облагается	4 546 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4	3 650 000	НДС не облагается	3 650 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0	1 673 000	334 600	2 007 600
	ИТОГО		**905 562 400**	**129 859 600**	**1 035 422 000**

905 562 400 рублей (без НДС)
(Девятьсот пять миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи четыреста) руб.
или:
1 035 422 000 рублей (с НДС)
(Один миллиард тридцать пять миллионов четыреста двадцать две тысячи) 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), Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут

возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете 15
1.1. Задание на оценку 15
1.1.1. Объект оценки 15
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки 17
1.1.3. Цель оценки 18
1.1.4. Задача оценки 18
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 18
1.1.6. Определяемый вид стоимости 18
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) 18
1.1.8. Срок проведения оценки 19
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 19
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 20
1.2. Реквизиты Исполнителя 21
1.3. Оценщики и специалисты 21
1.4. Реквизиты Заказчика 22
1.5. Основание проведения оценки 22
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности 22
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета 23
1.8. Форма Отчета 23
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов 23
1.10. Заключение специальных экспертиз 23
1.11. Термины и определения 23
2. Сведения об Объекте оценки 26
2.1. Характеристика Объекта оценки 26
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки 27
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 28
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки 28
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 35
3.1. Картина деловой активности Российской Федерации за июль 2021 год 35
3.2. Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года 37
3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2020 ГОД 38
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 49
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 51
3.6. Анализ наиболее эффективного использования 52
4. Процесс оценки 55
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки 55
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке 55
4.2.1. Доходный подход 55
4.2.2. Затратный подход 55
4.2.3. Сравнительный подход 56
4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке 56
4.3.1. Метод сравнения продаж 57
4.3.2. Метод выделения 58
4.3.3. Метод распределения 60
4.3.4. Метод капитализации дохода 60
4.3.5. Метод остатка 61
4.3.6. Метод предполагаемого использования 62

4.3.7. Выводы 63
4.4. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж 63
4.4.1. Выбор единицы сравнения 63
4.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками 64
4.5.1. Введение корректировок к цене аналога 73
4.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещения 88
4.6.1. Введение корректировок к цене аналога 89
4.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир 92
4.7.1. Введение корректировок к цене аналога 94
4.8. Выводы по применению метода сравнения продаж 108
4.9. Затратный подход 109
4.9.1. Общие положения затратного подхода 109
4.9.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа 110
4.9.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников 111
4.9.4. Расчет всех видов износа и устаревания 127
4.10. Выводы по применению затратного подхода 131
5. Итоговое заключение 133
5.1. Сертификат качества 133
5.2. Итоговое заключение о стоимости 134
6. Приложения 138
6.1. Документы Оценщика 138
6.2. Объявления СМИ 140
6.3. Документы на Объект оценки 167

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0
13	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	1 323,8
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0
17	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	12 165,0

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0
21	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1
23	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4
24	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2, адрес объекта: РТ, Лаишевский район, пос. Зеленый бор, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1
26	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1
27	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5
28	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0

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.

Право собственности

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

Право аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 задание на оценку.

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 03 октября 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 03 октября 2021 по 03 октября 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 права на имущество;
- Технические паспорта на здания;
- Кадастровые выписки на земельные участки;
- Выписки из ЕГРН на земельные участки;
- Договор аренды земельного участка.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал - https://kazan.cian.ru;
- Информационный портал - https://www.avito.ru;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.

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

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

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

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Почтовый 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 2024г.

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.

Сведения о договоре страхования ООО «ФАЦ «Эксперт» с АО «АльфаСтрахование»:

Договор страхования с АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000044/21 от 03 августа 2021 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора с 05 августа 2021 года по 04 августа 2022 года.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный

интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин».

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

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 23.09.2021 г. к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

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

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

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».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-003/02-2021. Датой составления Отчета является 03 октября 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, стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.10. Заключение специальных экспертиз

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

1.11. Термины и определения[2]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является имущество:

Таблица 5. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0
13	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	1 323,8
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0
17	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	12 165,0
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0
21	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1
23	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4
24	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2, адрес объекта: РТ, Лаишевский район, пос. Зеленый бор, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1
26	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1
27	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5
28	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки.

РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение.

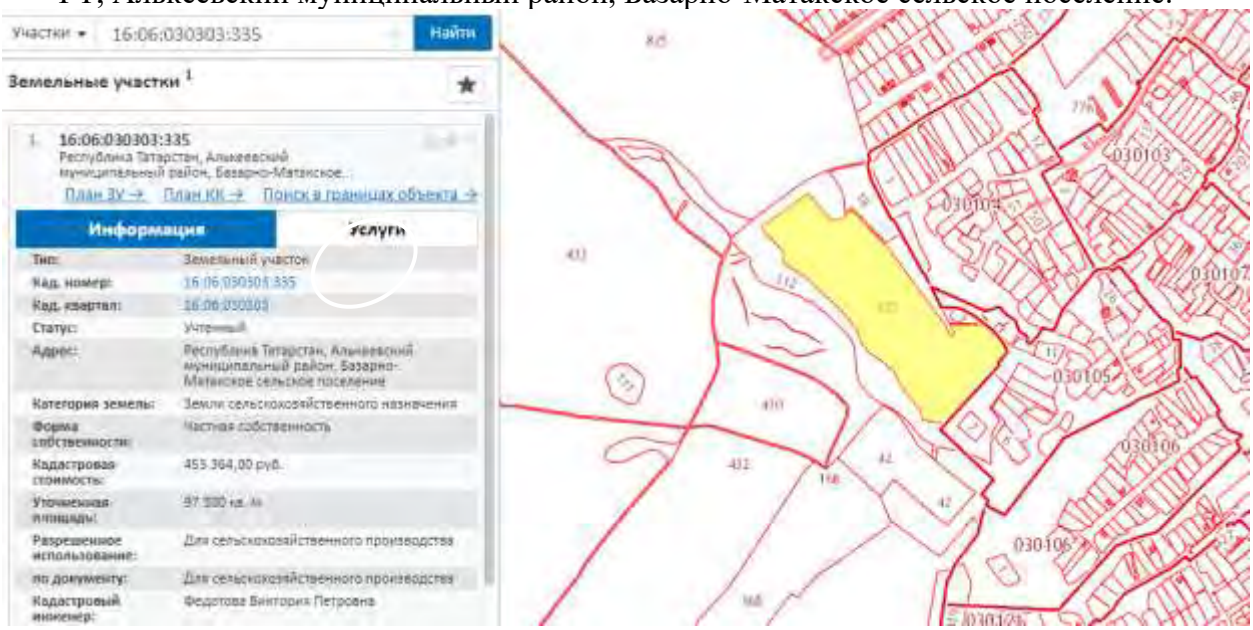


Рис 1. Местоположение земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

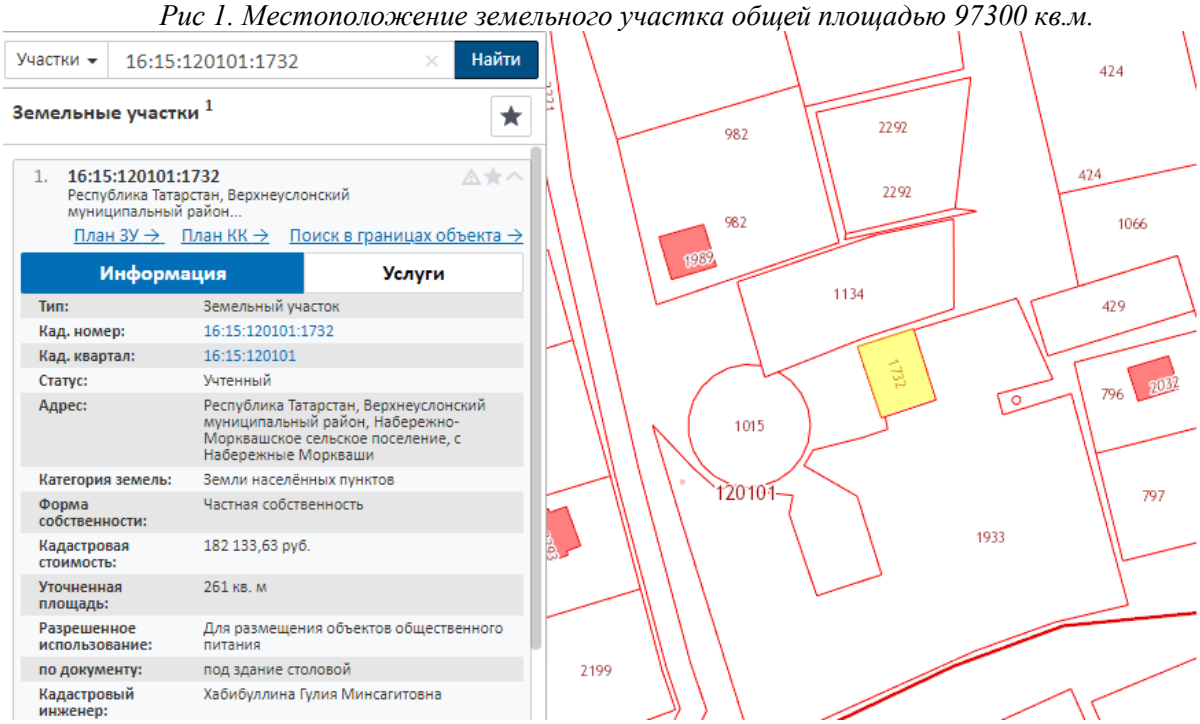


Рис 2. Местоположение земельного участка общей площадью 261 кв.м.

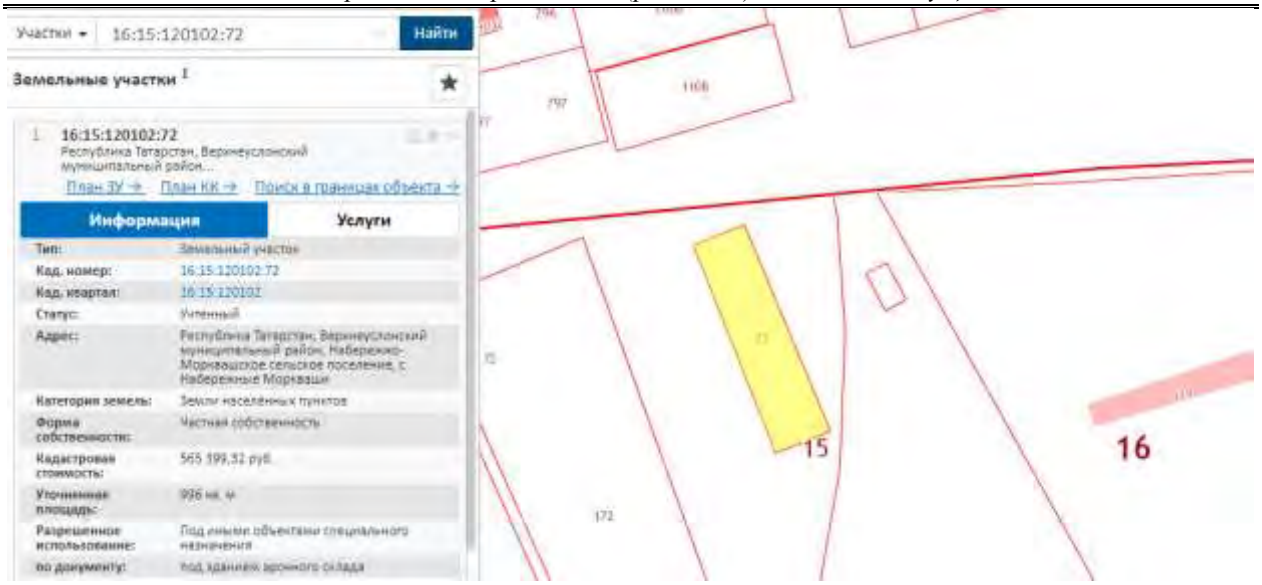


Рис 3. Местоположение земельного участка общей площадью 996 кв.м.

РТ, г Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52

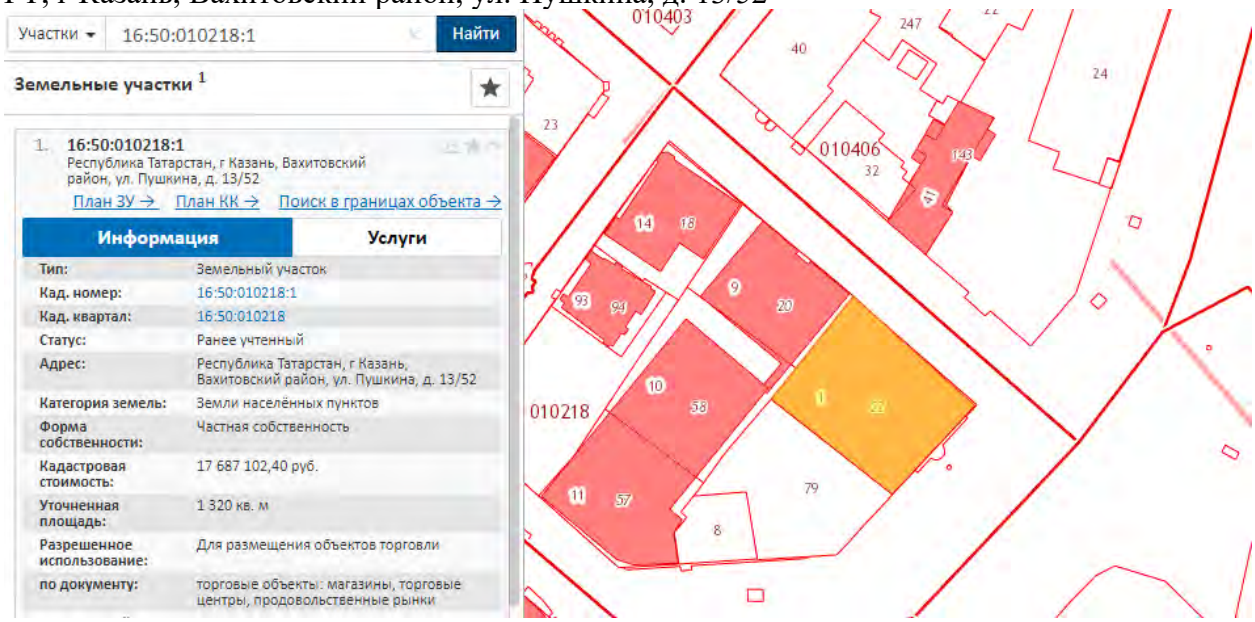


Рис 4. Местоположение земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11

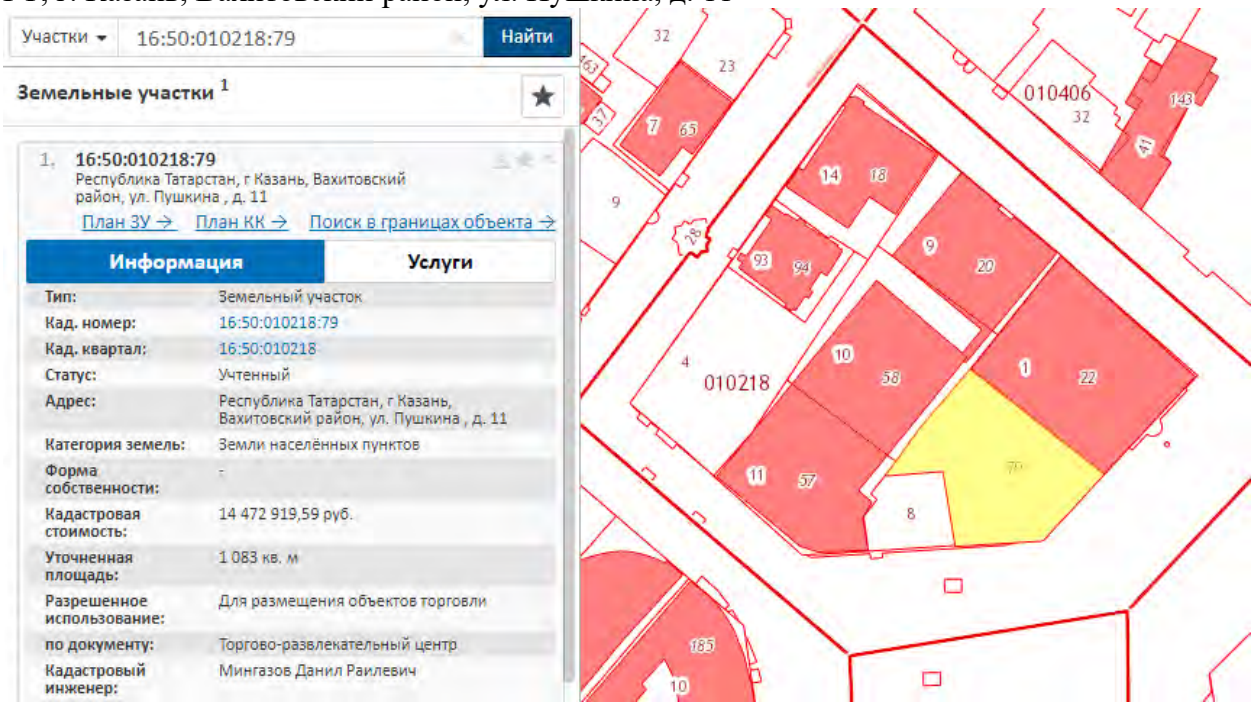


Рис 5. Местоположение земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7

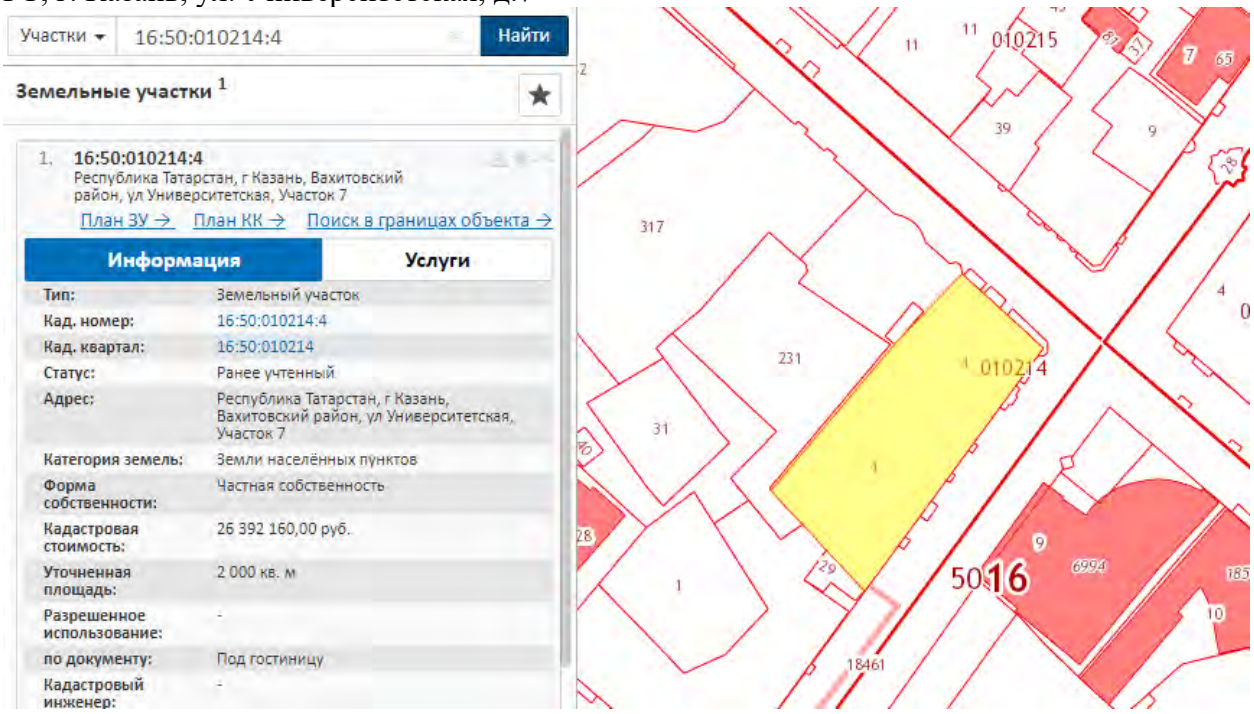


Рис 6. Местоположение земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит. А1, А2)

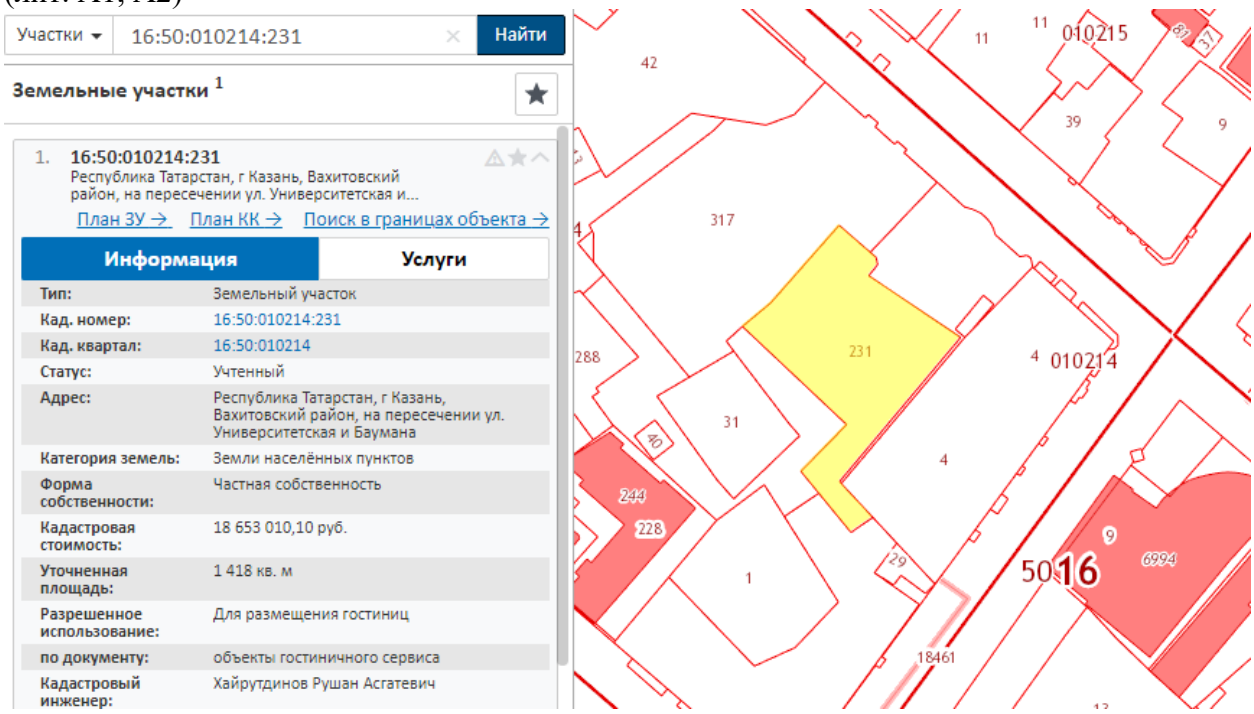


Рис 7. Местоположение земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

РТ, г. Казань, ул. Подлужная

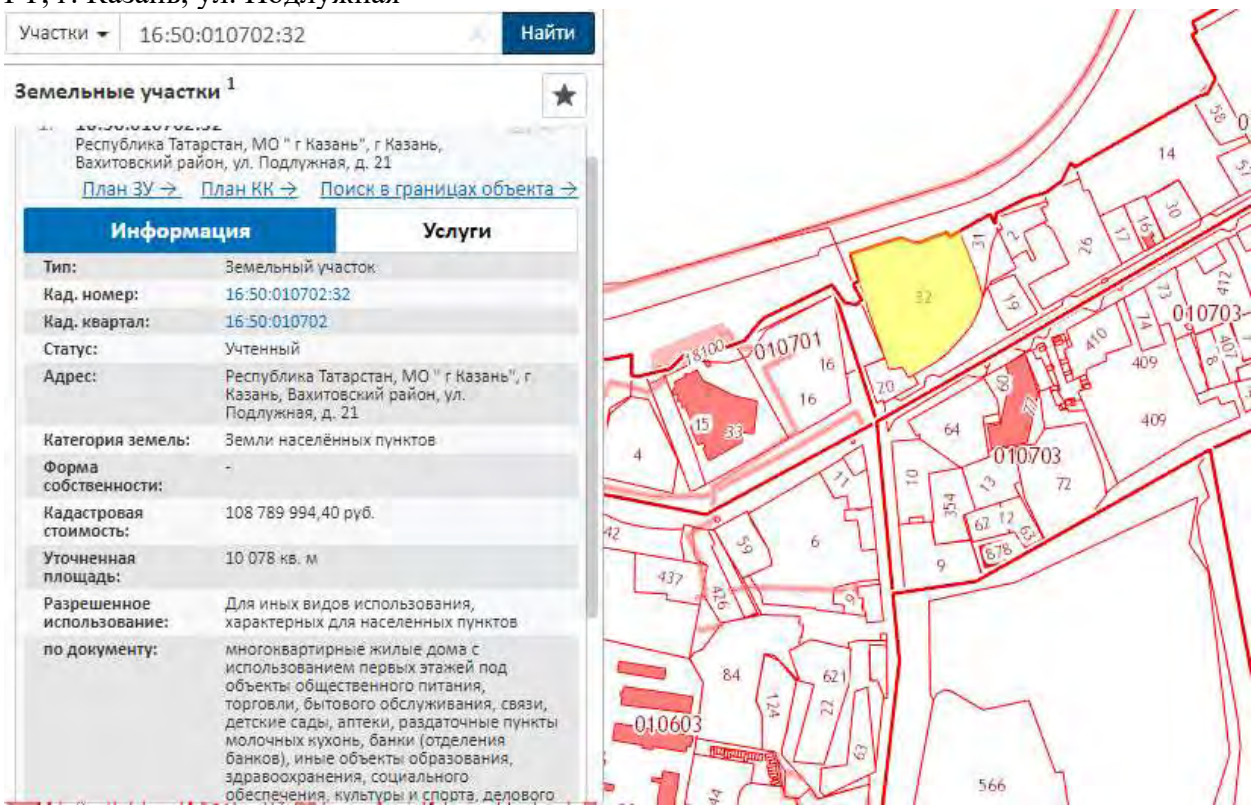


Рис 8. Местоположение земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17

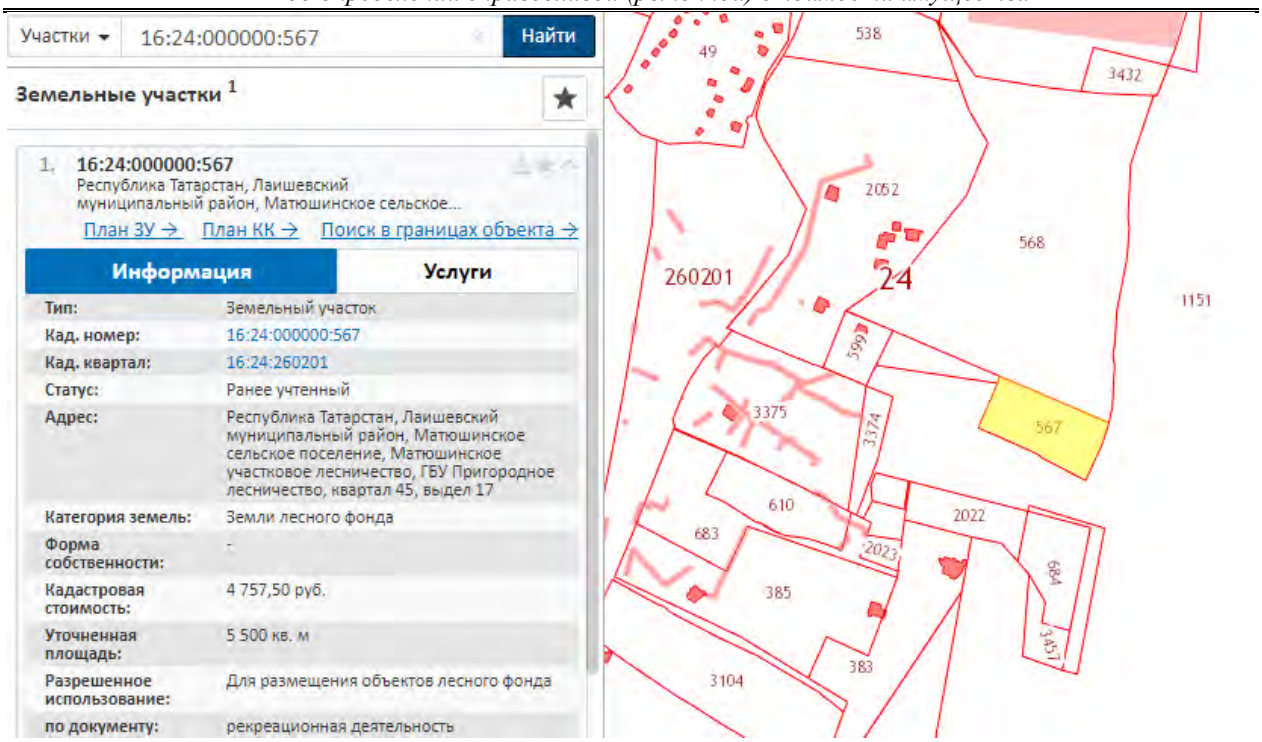


Рис 9. Местоположение земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11

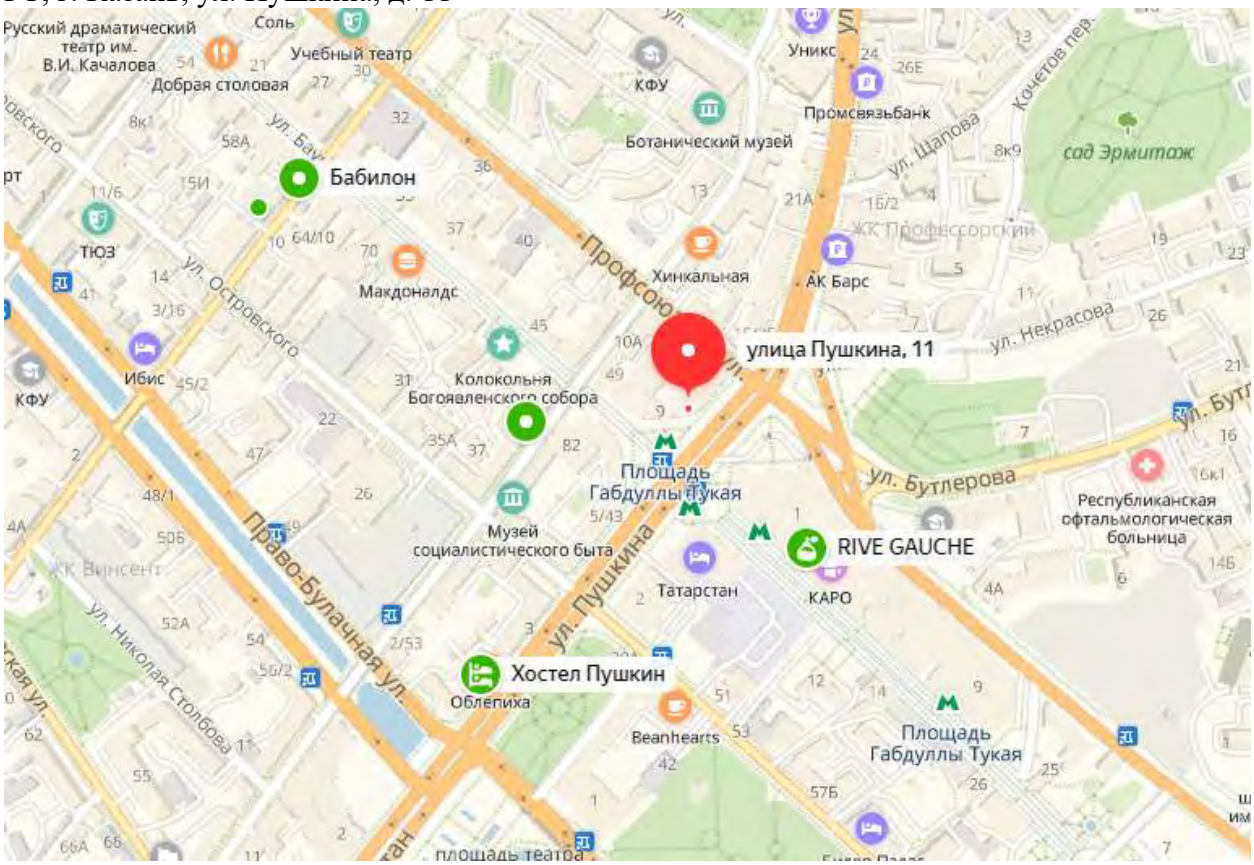


Рис 10. Местоположение нежилого помещения, общей площадью 1323,8 кв.м..

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52

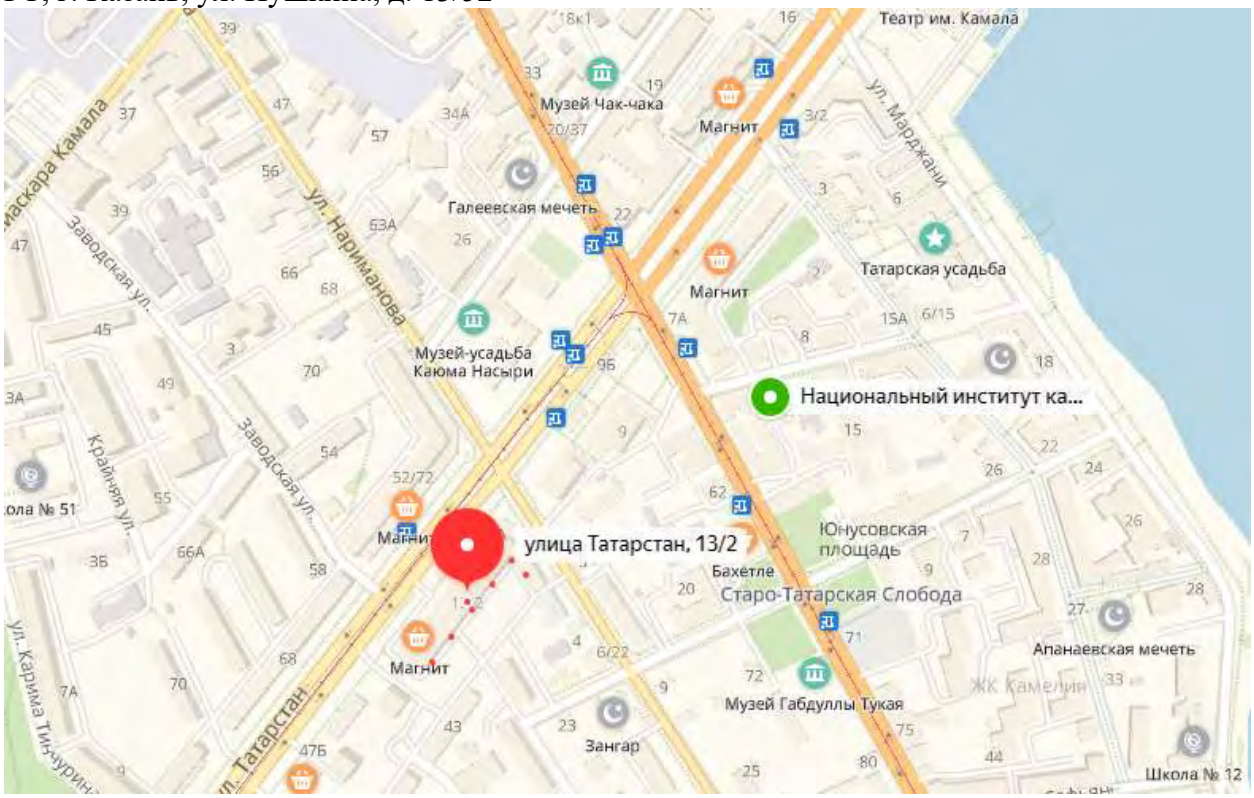


Рис 11. Местоположение Здания «ГУМ, 4-я очередь»

РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80

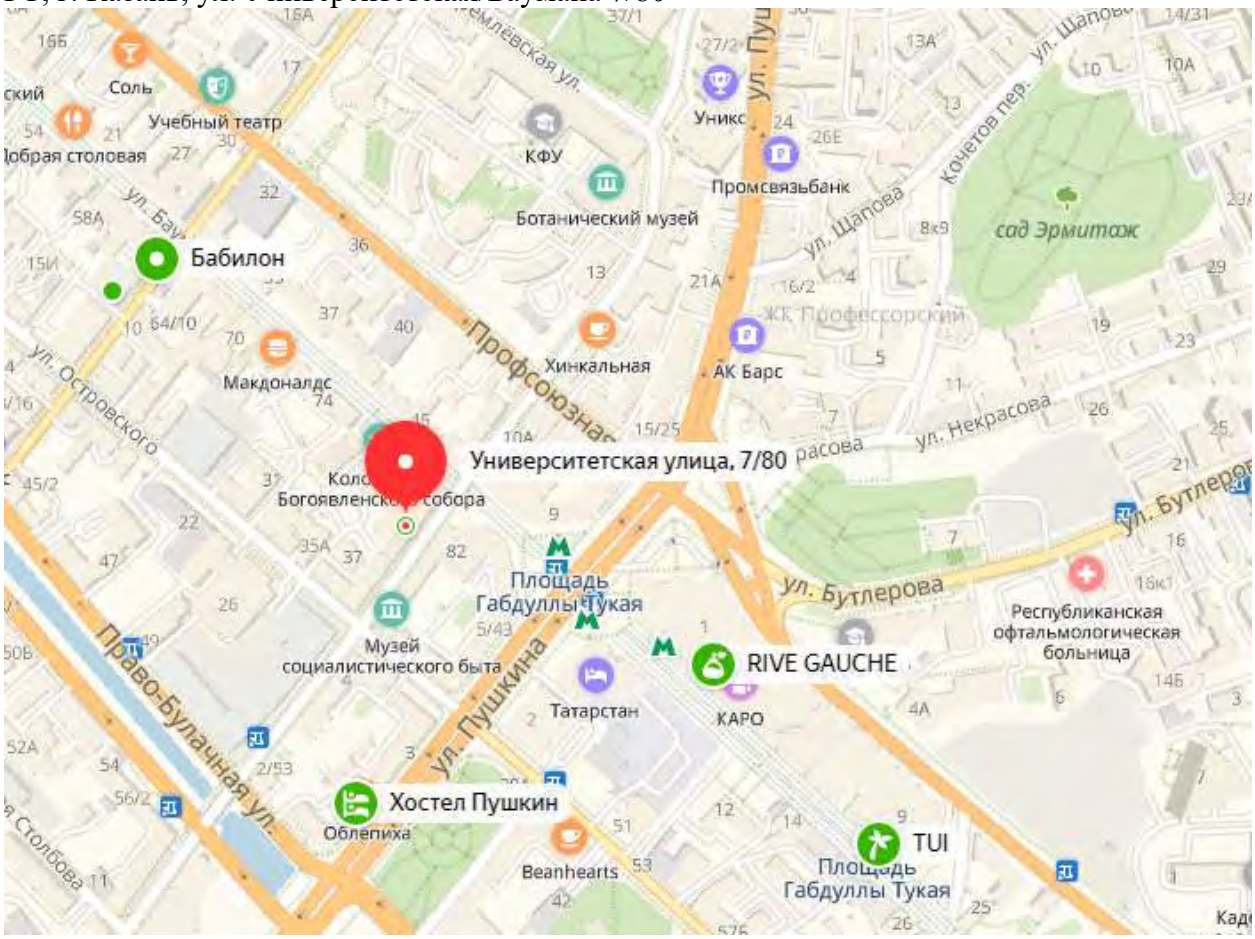


Рис 12. Местоположение гостиницы

РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б

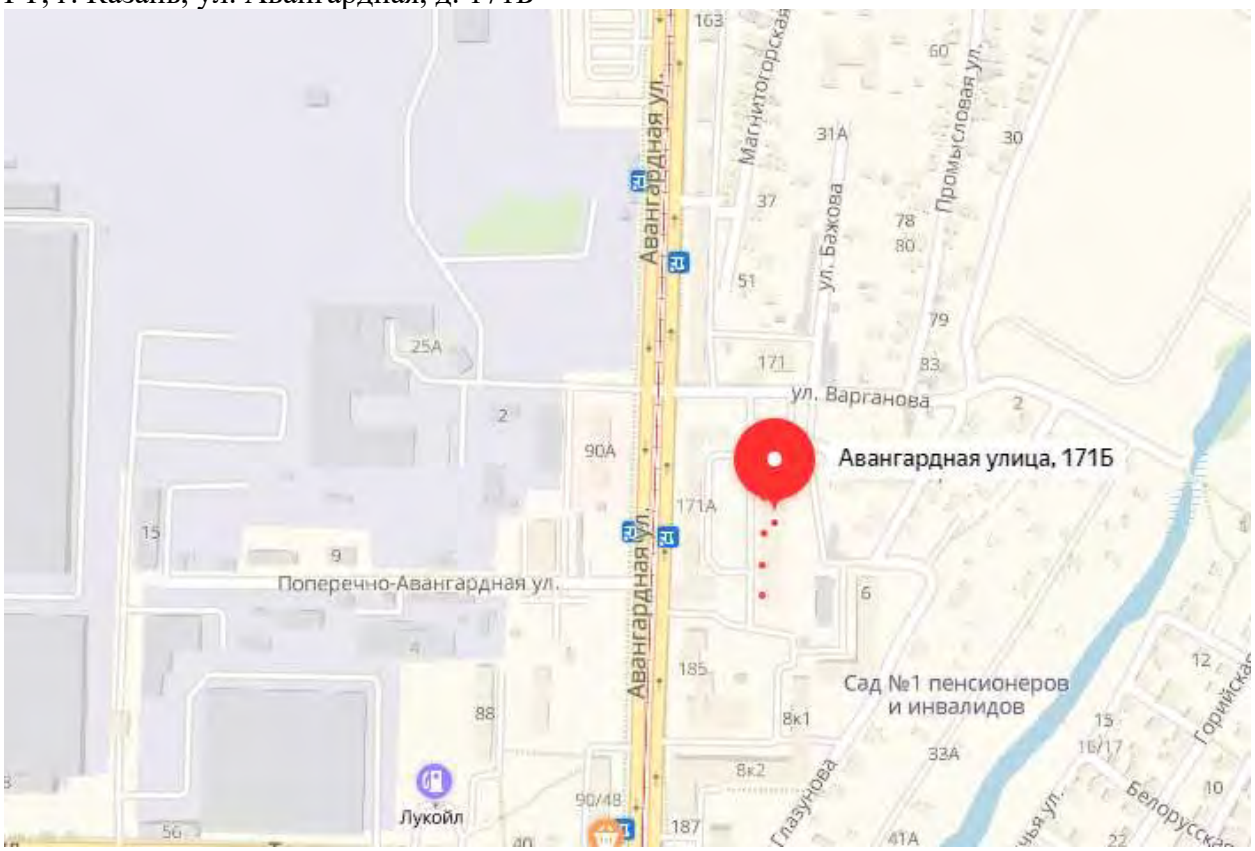


Рис 13. Местоположение квартир

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

3.1. Картина деловой активности Российской Федерации за июль 2021 год[3]

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности[4] (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле[5]). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA[6].

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности[7]. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг[8] населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного

---

[3] *https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf*

[4] *Для оценки влияния сезонного фактора на динамику показателей использовалось программное обеспечение JDemetra+, разработанное статистической службой Европейского союза (Евростат) для корректировки сезонных колебаний*

[5] *Оценка за апрель была скорректирована на 0,1 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности*

[6] *Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность*

[7] *Данные за январь-апрель 2021 года по обороту розничной торговли и обороту общественного питания уточнены в среднем на 0,3 п.п. и 1,3 п.п. вверх соответственно по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность которых не превышает 15 человек, не относящихся к малому предпринимательству, а также в связи с изменениями внесенными респондентами в ранее предоставленные оперативные данные*

[8] *Данные за 2019 год по объему платных услуг пересмотрены на 0,1 п.п вверх за счет уточнения респондентами ранее представленной информации. Данные за 2020 год и за январь-апрель 2021 года пересмотрены на 2,3 п.п вверх и на 0,7 п.п вниз соответственно согласно приказу Росстата от 28 сентября 2017 г. № 633*

фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	IIIкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	**10,9***	**10,8***	**-0,7**	**1,2***	**-2,0***	**-1,6***	**-3,0**	**-1,8**	**-3,5**	**-7,8**	**1,4**	**2,0**
Сельское хозяйство	**0,1**	**-0,1**	**0,4**	**0,1**	**0,6**	**0,7**	**1,5**	**-3,0**	**3,3**	**3,1**	**3,0**	**4,3**
Строительство	**7,7**	**6,9**	**0,2**	**0,4**	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**0,8**	**1,1**	**-3,9**	**2,8**	**2,1**
Розничная торговля	**27,2**	**35,1**	**-1,4**	**-3,2**	**-1,2**	**0,5**	**-3,2**	**-1,7**	**-0,8**	**-15,1**	**4,9**	**1,9**
Платные услуги населению	**52,0**	**54,0**	**-5,0**	**2,7**	**-7,0**	**-10,5**	**-14,8**	**-10,4**	**-14,5**	**-34,6**	**0,4**	**0,6**
Грузооборот транспорта	**11,1**	**6,4**	**0,5**	**4,1**	**-0,5**	**-2,1**	**-4,9**	**-2,2**	**-5,3**	**-8,2**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	**11,8**	**7,6**	**-0,9**	**2,3**	**-3,2**	**-1,9**	**-2,6**	**-1,7**	**-4,8**	**-6,7**	**2,6**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	8,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-8,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-8,9	9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	0,3	2,4	-1,8	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,0	3,0
пищевая промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,9	8,2	9,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	-5,8	1,5
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,8	9,0	21,5	8,8	13,6	6,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,6	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	-2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	82,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	6,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,9	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,8	14,7	10,6	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	IIIкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,8	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,6
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	34,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	59,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

3.2. Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года[9]

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%.

По объему промышленного производства Татарстан по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рэнкинге 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 рэнкинге 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 рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди субъектов ПФО – 1 место.

---

[9] *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*

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 рэнкинге 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 2020 ГОД[10]

Индикаторы рынка офисы

Общее предложение – 679 тыс. кв.м.
Уровень вакантности – 9,3%
Ставка аренды* в классе А – 1 431 м²/мес.
В классе В+ — 888 м²/мес.
в классе В – 748 м²/мес.
Общее кол-во бизнес-центров – 131
Из них сертифицировано РГУД – 44
*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и OPEX
Предложение
Общий объём предложения качественных офисов составил более 679 тыс. кв. м и представлен 131 бизнес-центром, из которых сертифицировано РГУД 44.

[10] *https://ud-group.com/2021/02/10/%d0%be%d0%b1%d0%b7%d0%be%d1%80-%d1%80%d1%8b%d0%bd%d0%ba%d0%b0-%d0%ba%d0%be%d0%bc%d0%bc%d0%b5%d1%80%d1%87%d0%b5%d1%81%d0%ba%d0%be%d0%b9-%d0%bd%d0%b5%d0%b4%d0%b2%d0%b8%d0%b6%d0%b8%d0%bc%d0%be%d1%81-4/*

В 2020 году предложение увеличилось на 1 бизнес- центр — «71 Квартал», расположенный на ул. Адоратского, 2б, с арендопригодной площадью 2,3 тыс. кв.м. Бизнес-центр заявлен в классе А, но официальную сертификацию здание не проходило (в отчёте представлен как класс В+).

Уровень вакансии, который увеличился в период пандемии до 14,3%, к концу 2020 года по бизнес-центрам практически восстановился до стандартного уровня и составил 9,3%. Свои показатели восстановили бизнес-центры класса А (6%), класс В (9%) уменьшил вакансию на 7,2% по отношению к июню 2020, и на 1% к декабрю прошлого года, в класс В+ (13%) вакансия увеличилась за счет нового бизнес-центра, запущенного без арендаторов. После пандемии не вернулись арендаторы только в объекты класса С (10% вакансии).

Тенденция по районам аналогична, практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня вакансии отмечено в Ново — Савиновском районе (9%, обуславливается открытием объекта), а также в Московском районе в бизнес — центре касса С (10%).

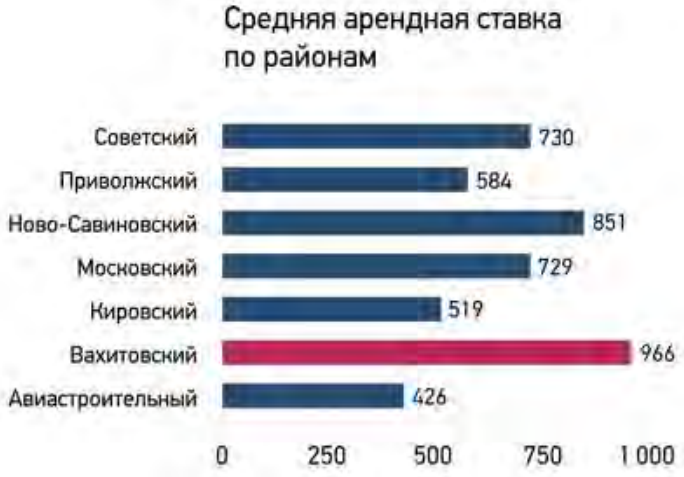
Многие строящиеся проекты, которые должны были ввестись в эксплуатацию в 2020 году, были отложены до восстановления ситуации на рынке. Этот год был отмечен началом строительства лишь одного бизнес-парка — Orange площадью 20 189 квадратных метров компании Агава, срок ввода объекта в эксплуатацию планируется на май 2021 года. Планируемый класс объекта – «А», ставки заявлены от 900 до 1500 руб./кв.м..

Коммерческие условия

Во многих бизнес-центрах изменения коммерческих условий приходилось только на период пандемии. Поэтому к концу года рынок офисной недвижимости восстановился до показателей 2019 года. По словам многих собственников бизнес — центров показатели доходности уходящего года остались на уровне прошлого, хотя ожидался более существенный спад. За этот год многие собственники научились договариваться с арендаторами на приемлемые для обеих сторон условия, а также удерживать загрузку и доходность своих объектов.

Рост средней арендной ставки в 2020 году относительно 2019 года составил 4,3%.

Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 431 руб./м²/мес., в бизнес — центрах класса В+ – 888 руб./м²/мес., в бизнес — центрах класса В – 748 руб./м²/мес., в бизнес — центрах класса С – 496 руб./м²/мес.



Офисная недвижимость — наименее пострадавший сегмент, показатели которого восстановились уже в этом году.

Индикаторы рынка Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. кв.м.) – 814,7 тыс. кв.м.

Уровень вакантности – 7,3 %

Ставка аренды – 1 669,6 руб. м²/мес. *

Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. кв.м.) – 13

*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и OPEX

Предложение

В настоящий момент в городе Казань 54 торговых объектов общей площадью более 1 млн. кв.м. (в т.ч. торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров).

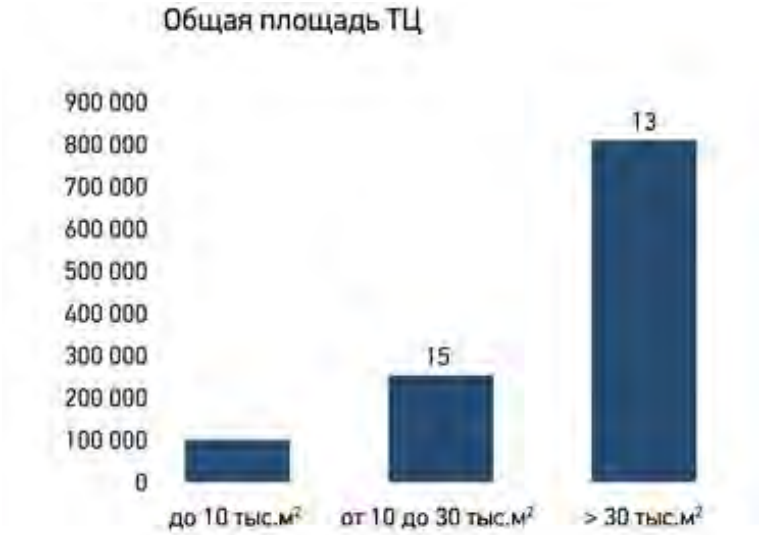
Крупные ТЦ столицы Татарстана

ТЦ «Савиново»	пр. Ямашева, 93	2002	90522	24000
ТРЦ «Парк Хаус»	пр. Ямашева, 46/33	2006	70507	47000
ТРЦ «Южный»	пр. Победы, 91	2011	77846	46800
ТД «ЦУМ»	ул. Московская, 2	1978	32668	17000
ТЦ «Горки Парк»	ул. Рихарда Зорге, 11Б	2016	38106	27000
ТРЦ «Кольцо»	ул. Петербургская, 1	2006	46800	23560
ТРЦ XL (Икс Эль)	пр. Ямашева, 97	2009	34326	20595
ТЦ «Мега»	пр. Победы, 141	2004	168961	91900
ТЦ «Сувар плаза»	ул. Спартаковская, 6	2006	33000	17400
ТРЦ «Тандем»	ул. Ибрагимова, 58	2005	74000	43800
ТЦ «Франт»	ул. Фучика, 90	2010	40000	25000
ТЦ «Республика»	ул. Петербургская, 9	2007	31000	19575
KazanMall	ул. Павлюхина, 91	2020	137000	53850
Общая площадь ТЦ			814736	457480

*Площади даны согласно кадастровой карте

В 2020 году к числу качественных торговых центров (площадью более 30 тыс.кв.) прибавился новый торговый центр KazanMall и общая площадь таких проектов в Казани стала составлять 814,7 тыс. кв.м. общей площадью и 457,4 тыс. кв.м. арендопригодной площади. Показатель обеспеченности торговой площади стал составлять 661,3 кв.м. на 1000 жителей.

В ноябре в Казани открылся торгово-развлекательный центр KazanMall: общая площадь с учетом паркинга составляет около 140 тыс. кв.м., арендопригодная — 54 тыс. кв. м. Ожидаемая посещаемость около 20 тыс. человек в день. К моменту открытия сдано было 80% площади. Впервые в Казани открылись: Технопарк, Calliope, ресторан японской кухни Тануки, Molecule, Cacharel, Kaporal, Mustang. К открытию также готовятся арендаторы развлекательной зоны — семейный активити-парк для взрослых и детей Teika Boom By Ksenia Borodina и картинг, который будет расположен на эксплуатируемой кровле.



Показатель вакансии на конец 2020 года составил 7,3 %, что свидетельствует о возвращении арендаторов к нормальной работе после закрытия ТРЦ на время пандемии.

2020 год для торговых центров Казани был наиболее тяжелым с точки зрения доходности. Локдаун, в который были погружены торговые объекты в период с 28 марта по 15 июля, оставил след на уровне дохода ТРЦ за 2020 года 30 — 40% у каждого собственника.

После открытия торговых центров в июле ожидалось снижение посещаемости ТЦ и, как следствие, уход торговых операторов, но данные прогнозы не сбылись и посещаемость стала восстанавливаться на прежний уровень. В случае, если не произойдет повторения полного закрытия торговых центров, можно надеяться на восстановление отрасли к показателям 2019 года уже в будущем 2021 году.

Уходящий год в торговой недвижимости был отмечен значимыми событиями для крупных объектов (в некоторых ТРЦ произошла смена собственников и управляющих компаний). Был продан ТЦ Castorama. В ТЦ «Сувар плаза», в след за ТРК «Тандем» в 2019 году, сменился собственник, которым стал Ак Барс Банк. ТЦ ЦУМ передали в управление профессиональной УК, которая планирует реконцепцию объекта, включающую в себя создание фудмолла на 2 этаже комплекса.

Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на наиболее востребованный формат помещений площадью 100 — 200 кв. м на первом этаже составляет 1 816 руб. за кв. м. (что выше чем в 2019 году на 8%), а на помещения от 500 до 1000 кв.м. 1 135 руб. за кв.м., средняя ставка аренды составила 1 669,6 руб. за кв.м.

Street Retail

Уровень вакантности – 10,7%

Средняя ставка аренды по торговым коридорам – 1 072 руб. м²/мес.

Средняя ставка аренды по городу – 790 руб. м²/мес.

В 2020 году спрос на сегмент Street retail остался на прежнем уровне, пережив снижение ставок аренды в период действия ограничительных мер. При этом к концу года все показатели достигли уровня января 2020 года. В отличие от столичного рынка, Street

retail Казани представлен в основном помещениями внутри жилых комплексов и микрорайонов. Расположение привычных магазинов рядом с домом переключил покупательский поток с торговых центров на ближайшие магазины. Показатели в основном снижались в торговых коридорах города, где расположены арендаторы общепита.

Ставки по торговым коридорам города

#	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1 496
2	ул. Баумана (1,1 км) — аналог московского Арбата	1,1	1 441
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	860
4	ул. Татарстан	1,61	1 002
5	ул. Чернышевского	1,25	1 039
6	ул. Университетская	0,67	1 606
7	ул. Профсоюзная	1,37	1 280
8	ул. Карла Маркса	2,56	993
9	ул. Достоевского	1,53	677
10	ул. Декабристов	5,43	970
11	ул. Ибрагимова	2,94	622
12	ул. Проспект Ямашева	4,44	1 077
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1 363
14	ул. Проспект Победы	9,8	888
15	ул. Ершова	2,77	982
16	ул. Сибирский тракт	5,05	993
17	ул. Вишневского	1,76	930
18	ул. Чистопольская	4,12	1 082

По отношению к декабрю прошлого года, вакансия на рынке street retail к концу первого полугодия увеличилась на 2,5% (с 8,5% до 11%). В сентябре пустующие помещения начали заполняться арендаторами и к концу года уровень вакансии составил 10,7%. Наибольшее влияние коронакризис оказал на ставки в сегменте Street retail. В первом полугодии ставки снизились на 20% по отношению к декабрю 2020 года, но по итогам года средние ставки аренды практически восстановились до уровня прошлого года (-0,6% в сравнении декабрь 2019/2020 года).

Что касается торговых коридоров, уровень вакансии увеличился на улицах Пушкина, Баумана и Чистопольской на 10%, в данных локациях было наибольшее количество арендаторов сферы общепит. Но ставки аренды к концу года не сократились, а наоборот даже увеличились по сравнению с прошлым периодом на 8%.

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

[illegible]	[illegible]						
	до [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Вахитовский	1 301	1 121	912	868	875	864	897
Ново-Савиновский	1 221	983	916	989	965	965	978
Приволжский	914	962	729	748	837	732	806
Советский	1 208	782	727	665	637	577	699
Кировский	813	831	829	666	682	699	726
Московский	1 144	987	880	866	766	662	795
Авиастроительный	1 122	782	680	627	676	454	626

Индикаторы рынка Гостиницы

Общее предложение – 135 гостиниц на 7 703 номера*

*без учета мотелей, ведомственных гостиниц и хостелов

Ср. загрузка номерного фонда – 35%

Ср. ADR отелей за 2020 год – 2 479

Предложение

В 2020 году гостиничный бизнес стал наиболее пострадавшей отраслью из — за ограничений, введенных по причинам пандемии. Загрузка отелей упала на 25%, а в период карантина находилась практически на 0 уровне.

Начиная с 28 марта 2020 года, введенный режим самоизоляции практически парализовал работу гостиниц в связи с отсутствием гостей. Это привело к колоссальным убыткам в сфере гостиничного бизнеса. В июне, после смягчения мер, в гостиницы начали возвращаться клиенты, однако некоторые объекты так и не смогли восстановить свою работу. Во время пандемии в Казани были полностью закрыты 3 гостиницы и 11 хостелов, но 20% гостиниц до сих пор не вернулись на полный номерной фонд.

В 2020 году, не смотря на негативные факторы, отель Kazan by Tasigo открыл вторую очередь номерного фонда на 96 номеров. Напомним, что в 2020 году так же планировалось завершение строительства гостиницы Kazan Expo, инвестором которой является компания Kvart Invest (по оценкам открытых источников стоимость финансирования составляет 1,8 млрд. руб.), сроки завершения проекта были перенесены и о дате открытия нового отеля неизвестно.

Спрос

Туристический поток в 2020 году снизился в первом полугодии практически в 2 раза. Во время действовавших ограничений (с 28 марта по 15 июня) гостиницы принимали только гостей, имевших командировочные направления, а также обслуживали постояльцев, которые не смогли выехать по причине закрытия границ.

С июля спрос на размещение стал восстанавливаться благодаря мерам поддержки и развития внутреннего туризма в столице Татарстана. Толчком послужили новые внутренние направления авиарейсов, а так же федеральная целевая программа стимулирования внутреннего туризма в Российской Федерации, по которой действует возможность возврата денежных средств за тур по России до 20% (в Татарстане данная программа продлена до января 2021 года).

Но уже потерянные 6 месяцев для гостиничного рынка не помогут восстановить загрузку хотя бы до минимальной рентабельности, которая позволила бы бизнесу работать в 0 (загрузка отеля при таких показателях должна составлять минимум 40%). На конец года средняя загрузка отелей за 2020 год по Казани составила – 35%.

Текущие цены

Средняя стоимость номерного фонда по году значительно снизилась в связи с влиянием негативных факторов и желанием отельеров отбить хоть какие -то расходы. Средний показатель ADR за 2020 год составил 2 479 руб. На новогодние праздники стоимость отелей значительно увеличилась в связи с высоким спросом, вызванным сезонностью и массовыми ограничениями, введёнными на этот период в соседних регионах.

Индикаторы рынка Склады

Общее предложение общедоступных складов– 393 тыс. кв.м.

Общее предложение собственных логоцентров – 156,5 тыс. кв.м.

Уровень вакантности А, В класса – 3,7%

Ставка аренды в классе А* – 383,5 м²/мес.

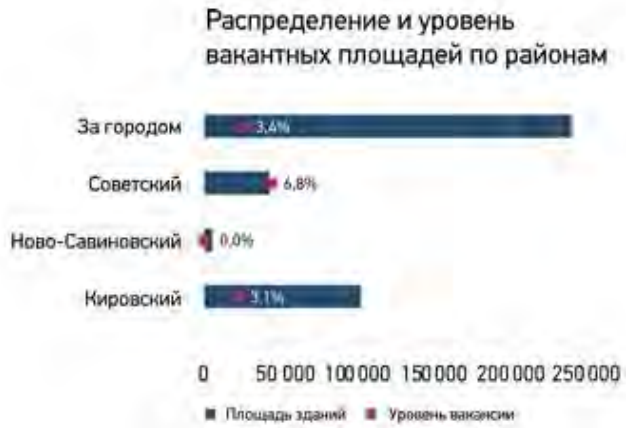
в классе В* – 284,7 м²/мес.

*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и OPEX

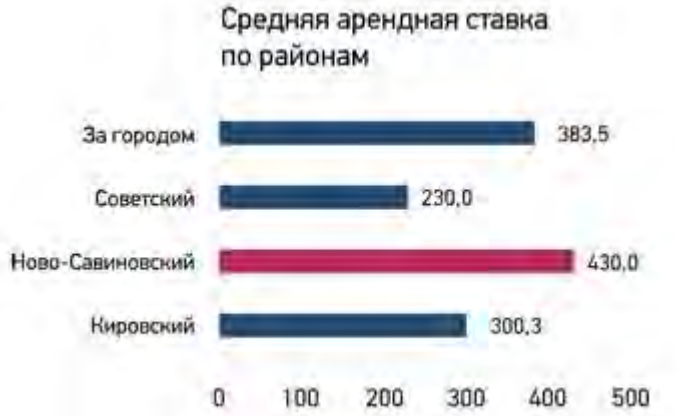
Общий объём предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. кв.м.. В 2020 году объем собственных логоцентров вырос и составил 156,5 тыс. кв.м.

В 2020 году были введены в эксплуатацию практически все заявленные проекты вблизи Казани и по РТ. Среди них: распределительные центры магазина Пятерочка в г. Зеленодольск (built-to-suit) площадью: 39,5 тыс. кв. м и в г. Елабуга площадью 17,2 тыс. кв.м.; логистический комплекс компании OZON (38 тыс. кв.м), распределительный центр интернет — магазина WILDBERRIES (50 тыс. кв.м. – первая очередь), логистический центр для фирменной бытовой техники Позис (15 тыс. кв.м.).

Вакансия логоцентров класса А и В составляет 3,7%, что ниже уровня прошлого года на 4%, а в складах класса С — примерно 15% вакантных площадей. В Казани не появляется новых складских комплексов из — за отсутствия достаточного спроса арендаторов на готовые площади. Уровень логистических центров наиболее высокий по России.



Ставки по складам класса А – от 383,9 руб./кв. м (потеря -2,3% к прошлому году) и класса В – 284,7 руб./кв. м. (рост ставок к предыдущему году составил 3,6%). Большинство складских проектов соответствует классу В, поэтому при высоком спаде стоимости аренды на класс А, снижение в сегменте составило -0,3%.



Инвестиции

Ставки капитализации выше уровня 2019 года, из-за перегретого спроса:

офисный сегмент: 9,8-11% (9,5-10% 2019)

торговый сегмент: 10-11% (9,75-10,25% 2019)

складской сегмент: 10-13% (11,5-12% 2019)

В 2020 году прошло несколько крупных сделок по смене собственника в крупных объектах: реализован ТРК «Ривьера», ТЦ «Castorama».

Как и в жилой недвижимости, в период с июля по октябрь 2020 года был отмечен высокий спрос на её приобретение. В след за этим выросла и стоимость квадратного метра. Но, в отличие от квартир, инвесторы коммерческих объектов рассчитывают стоимость метра исходя из ставок капитализации, а небольшое снижение и стагнация стоимости аренды не вызывала высокого интереса покупателей и стоимость квадратного метра вернулась к привычным ставкам.

Объекты более 3,5 тыс. кв.м., выставленные на продажу

Крупные объекты, выставленные на продажу

Казань, проспект Ибрагимова, 58	5 147	16	300 000 000	58 289
Казань, улица Мартына Меклауса, 22	4 042	4	160 000 000	39 584
Казань, Проточная улица, 8	4 213	9	169 000 000	40 118
Казань, Горьковское шоссе, 47п1	3 973	3	170 000 000	42 789
Казань, улица Энгельса, 15	6 000	3	235 000 000	39 167
Казань, улица Журналистов, 2а	4 728	4	265 000 000	56 055
Казань, улица Ильды Цетник, 8/27А	6 377	5	299 000 000	47 182
Казань, улица Михаила Худякова, 12	3 970	3	397 000 000	100 000
Казань, улица Бутлерова, 25	4 300	7	395 000 000	91 860
Казань, Петербургская улица, 19	6 439	6	535 000 000	83 087
Казань, Петербургская улица, 37	3 403	5	612 500 000	179 999
Казань, улица Баумана, 27	4 150	5	220 000 000	53 012
Казань, улица Бурхана Шахиди, 9	6 987	4	229 529 760	32 852
Казань, Кремлевская улица, 17/22	11 340	3	299 999 999	26 454
Казань, Набережная улица, 11	4 000	3	165 000 000	41 250
Комплекс зданий завода «Спартак»	28 300	р/з	н/д	
Всего	107 028		4 452 029 759	56 335

Спрос

Офисная недвижимость

В 2020 году также отмечается спрос на качественную офисную недвижимость среди IT компаний, консалтинговых агентств и банков, которые заполнили новые офисные центры класса А. Во время пандемии был спад деловой активности и многие компании расторгли договоры с арендодателями, но уже к концу года вакансия в бизнес-центрах восстановилась до уровня 2019 года и появились новые запросы от компаний на следующий год.

Торговые помещения

В торговой недвижимости снизился спрос на крупные площади, большинство гипермаркетов сократили планы развития, стали закрывать большие форматы и сокращать имеющиеся магазины. Но со стороны небольшого ритейла спрос остается высоким. Относительно ценовых ожиданий по аренде также снизились ставки запросов на торговую площадь, однако владельцы торговой недвижимости не планируют снижать ставку в условиях низкой вакансии рынка.

Складская недвижимость

В 2020 году складская недвижимость показала рост в сегменте собственных логистических центров, что связано с созданием вокруг Казани особых экономических зон для размещения объектов такого уровня. Что касается складов под аренду в Казани (в отличие от Москвы) рост спроса на данный сегмент не наблюдается. Это можно увидеть исходя из снижения стоимости на существующих объектах.

Тенденции рынка и прогнозы

2020 год был сложным для всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. В период самоизоляции было закрыто большинство предприятий и ожидалось, что рынок к концу года покажет глубокий спад.

Офисная недвижимость во время пандемии показала себя достаточно устойчивым сегментом, но и ковидные ограничения, в отличие от торговой и гостиничной сферы, были не столь долгими и жесткими. Наиболее гибким собственникам бизнес-центров, которым удалось договориться с арендаторами о взаимовыгодных условиях, сохранили заполняемость и уже в августе восстановили ставки. По итогу на конец года данный сегмент отмечал достижения показателей на уровне 2020 года.

Торговая недвижимость была одной из наиболее пострадавших отраслей. В период пандемии, о получении дохода с арендаторов практически ни на одном объекте не шло и речи. Многие ТЦ работали на 10% от своей доходности, что означало 3,5 месяца убытков (именно этот фактор сыграл решающую роль в судьбе ТРЦ Сувар Плаза). Прогнозы в отношении оставшейся загрузки и потенциальной посещаемости после отмены ограничений, уже к концу действия закрытия ТРЦ не обещали ничего хорошего. Но, к счастью, они оказались не такими безнадёжными и отрасль уже к сентябрю набирала темпы и приближалась к показателям 2019 года. Однако, за 2020 год торговые центры все же потеряли доходность до 40%, что будет сказываться на их показателях ближайшие 3 года.

Складская недвижимость практически не почувствовала на себе влияние внешних факторов, хотя и не показала роста как в Москве, а наоборот, было отмечено снижение арендной ставки на 4%. Казань идет в развитии индустриальной недвижимости своим путем и стала одним из лидирующих городов России по количеству открытий собственных логистических центров. За 2020 год объем логистических парков, построенных под собственные нужды, составил 103 000 кв.м.

Прогнозы на 2021 год для гостиниц остаются неблагоприятными, так как на открытие границ и массовый туризм на следующий год никто не рассчитывает, но отельеры надеются на внутреннего туриста и мягкие ограничительные меры, которые позволят оставаться бизнесу хотя бы безубыточным. Предполагаемая средняя загрузка отелей на 2021 год по словам экспертов от 40-50%.

В конце этого непростого года хочется верить в прогнозы на восстановление экономики до 2022 года, где снова можно будет говорить о росте ставок аренды и

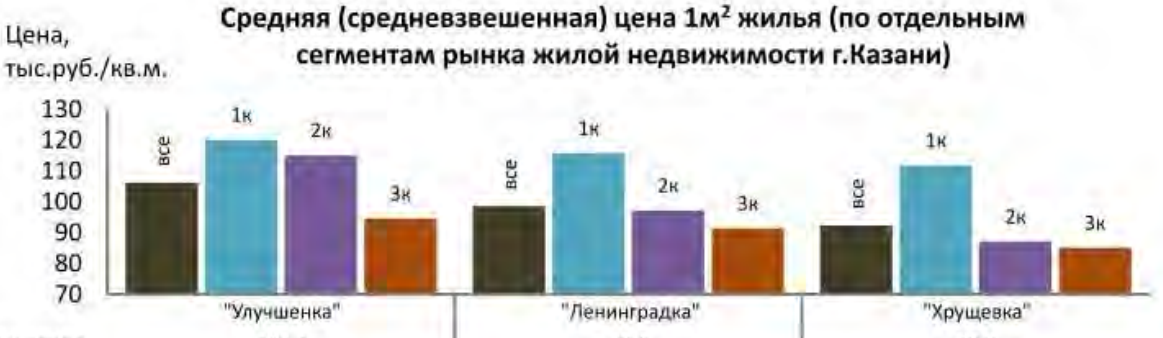
вернувшемся интересе инвесторов к сегменту коммерческой недвижимости, являющейся одним из защищенных сегментов сохранения и доходности капитала.

Недвижимость Казани в цифрах: итоги июля 2021 года[11]

В конце июля 2021 года на вторичном рынке жилья г.Казани наиболее высокие цены предложений зафиксированы в Вахитовском районе (в среднем 142,0 тыс. рублей за 1 кв.м) и в Ново-Савиновском районе (в среднем 123,2 тыс. рублей за 1 кв.м). Наиболее низкий уровень средних цен предложений на вторичном рынке жилья наблюдается в Кировском районе г.Казани (в среднем 94,3 за 1 кв.м).

	Авиастроительный район	Вахитовский район	Кировский район	Московский район	Ново-Савиновский район	Приволжский район	Советский район
Все предл.	103.4	142	94.3	101	123.2	108.8	111.6
1к квартиры	107.9	152	105.9	106.8	128.7	119.7	126.5
2к квартиры	101	139.7	91.5	100.4	119.3	106.9	108.7
3к квартиры	83	134.2	82.1	93.8	117.8	100.7	95.9

В сегменте «улучшенки» средняя цена 1 кв.м. в конце июля 2021 г. зафиксирована на уровне 106,2 тыс. рублей. В сегментах «ленинградки» и «хрущевки» средняя цена 1 кв.м. составляет соответственно 98,6 тыс.руб. и 92,3 тыс.руб.



	"Улучшенка"	"Ленинградка"	"Хрущевка"
Все предл.	106.2	98.6	92.3
1к квартиры	120.1	115.8	111.8
2к квартиры	115.1	97.2	87.1
3к квартиры	94.6	91.4	85.1

В целом на вторичном рынке жилья г.Казани, по данным Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан TATRE.ru, цена 1 кв.м. составляет в среднем 115,6 тыс. рублей, что превышает значение аналогичного показателя предыдущего месяца на 2,76%. На первичном рынке жилья средняя цена 1 кв.м. составила 119,0 тыс. рублей (+1,45% по сравнению со значением предыдущего месяца).

[11] *https://www.tatre.ru/news_id6349*

«Недвижимость Казани в цифрах» – проект аналитической группы «Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан www.tatre.ru». Статистическая база формируется на основе анализа объявлений, публикуемых в открытом доступе на отраслевых сайтах, включая Tatre.ru, Domofond.ru

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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 6. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в 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

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

Таблица 7. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на территории Республики Татарстан (тыс.рублей за 1 кв.метр)

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
Азнакаево	-	14 – 30	15 - 36	2 – 8
Агрыз	-	7 – 53	16 – 60	3 – 12
Актаныш	-	20 – 32	25 – 34	1,8 – 12
Альметьевск	Центральная часть города	45 — 90	45 – 90	2,5 – 10
Районы массовой жилой застройки	25 – 60	33 – 60	2,5 – 10	
Промышленная зона	20 – 35	25 – 35	1,3 — 12	
Арск	-	6 - 45	8 - 40	2 – 15
Бугульма	-	17 - 45	20 – 75	1,5 – 9
Буинск	-	4 – 30	5 – 25	2 — 10
Бавлы	-	18 – 36	20 – 40	1,7 – 8,0
Высокая Гора	-	13 - 40	11 - 40	2 – 15
Верхний Услон	-	4 - 30	5 – 35	1,5 - 9
Елабуга	-	15 – 45	17 - 48	2 – 12
Заинск	-	6 — 35	6 — 32	1,3 - 16
Зеленодольск	Центральная часть города	28 – 70	25 — 73	8 – 20
Районы массовой жилой застройки	16 – 40	20 — 40	6 – 17	
Кукмор	-	12 – 38	17 – 32	1,2 – 6
Лаишево и Лаишевский район	-	14 – 47	15 – 45	3 — 12
Лениногорск	-	17 – 50	15 – 45	2,6 – 13
Мамадыш	-	5 – 25	5 – 25	2 – 7
Мензелинск	-	7 – 27	8 – 28	2 – 7
Менделеевск	-	11 – 39	11 – 40	2 – 8
Набережные Челны	Центральная часть города	30 – 60	30 – 83	12 – 20
Районы массовой жилой застройки	25 – 40	19 – 45	4 – 15	
Промышленная зона	15 — 25	16 – 25	3 — 26	
Нижнекамск	Центральная часть города	35 – 68	30 — 90	8 – 20
Районы массовой жилой застройки	25 — 45	30 — 45	7 – 18	
Промышленная зона	20 — 29	24 – 30	3 – 13	
Камские Поляны (Нижнекамский район)	-	8 -14	8 – 16	0,5 -1,5
Нурлат	-	15 – 30	15 – 40	3 – 7
Пестрецы	-	17 – 26	23 – 35	3 -16
Богатые Сабы	-	12	20	1,1 – 6
Тетюши	-	8 – 22	18 – 36	0,9 — 9
Чистополь	Центральная	15 – 37	13 - 37	2 -7

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
	часть города			
Районы массовой жилой застройки	10 – 20	5 –15	1,5 — 4	
Уруссу	-	8 -14	10 – 20	1,3 – 7,5
Прочие населенные пункты с неактивным рынком	-	2 – 15	2 – 15	1,3 – 7

3.5. 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.

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%

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 площади[12].

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

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

[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.*

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

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**

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;

- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с принципами НЭИ рыночную и справедливую стоимость оцениваемого комплекса 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

4.2.1. 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.

4.2.2. Затратный подход

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

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

4.2.3. 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.

4.3. 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.[13].

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

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

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

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

---

[13] *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».*

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).

4.3.1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4.3.4. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

4.3.5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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

4.3.6. 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.

4.3.7. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение сравнительного подхода-метода сравнительного анализа продаж при расчете стоимости земельных участков, встроенных помещений, квартир, и затратного подхода при расчёте стоимости отдельно стоящих зданий.

4.4. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж

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

4.4.1. Выбор единицы сравнения

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

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется)

покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

4.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 8. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 1320 кв.м. и 1083 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 24/1	760	21 000 000	Собственность	27 631,58	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок для реализации проекта застройки согласно разработанного Казгордумой Генерального плана землепользования и застройки г. Казани.Данный план позволяет реализацию проектов торгово-офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания бизнес- или премиум-класса, апартаментов.Расположен земельный участок в центре Казани, в районе деловой и социальной активности, рядом театр кукол Экият, Казанский государственный архитектурно-строительный университет, отель Kazan Palace by Tasigo, станция метро Суконная Слобода,бизнес-центр Форум, ЖК Барселона. Участок правильной формы с подъездными путями с трех сторон.Всего в нескольких минутах пешей прогулки находятся музеи и театры, многочисленные усадьбы и особняки, храмы и церкви, учреждения и предприятия, обеспечивающие социальную, развлекательную и туристическую жизнь города.Общая площадь земельного участка 755 м2/Зона градостроительного регламента г. Казани Ж1 (зона индивидуальной и блокированной жилой застройки).Кадастровый номер: 16:50:011129:38.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242999815/
2	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 располагется в замечательном месте - сердце города Казани, невероятные просторы и самые красивые виды, зоны отдыха и прогулок: НКЦ-Казань, ЦПКиО им. М.Горького, парк "Черное озеро", Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь,Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы.• Кадастровый номер участка: 16:50:010702:16/Номер объекта: #2/537398/14609	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_2204394025

№ 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, Вахитовский р-н, ул. Качалова	1 230	22 999 999	Собственность	18 699,19	Земли населенных пунктов	Арт. 46395470 В Вахитовском районе между улицами Назарбаева и Шаляпина продается земельный участок площадью 12.36 сот.Данный участок можно использовать: Торговые объекты, За исключением рынков.- Магазины товаров повседневного спроса.- Объекты общественного питания.- Объекты бытового обслуживания не выше двух этажей.- прачечные. химчистки,- Бани, сауны общественные,- Объекты культуры и искусства,- Объекты спорта,- Объекты дошкольного образования,- Общеобразовательные объекты,- Высшие учебные заведения,- Аптечные учреждения,- Объекты здравоохранения: поликлиники, лабораторно-диагностические центры,- общежития,- гостиницы,- гаражи, паркинги,- Объекты пожарной охраны.- Банки.Пересечения с улицами:Спартаковская Назарбаева Петербургская Павлюхина Вишневского.Один собственник (физ лицо), без обременения, арестов. Вся сумма в договоре.Звоните, подробная информация по телефону.С уважением, Валитов Михаил.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_123_sot._promnaznacheniya_2111338172

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 2000 кв.м. и 1418 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 24/1	760	21 000 000	Собственность	27 631,58	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок для реализации проекта застройки согласно разработанного Казгордумой Генерального плана землепользования и застройки г. Казани.Данный план позволяет реализацию проектов торгово-офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания бизнес- или премиум-класса, апартаментов.Расположен земельный участок в центре Казани, в районе деловой и социальной активности, рядом театр кукол Экият, Казанский государственный архитектурно-строительный университет, отель Kazan Palace by Tasigo, станция метро Суконная Слобода,бизнес-центр Форум, ЖК Барселона. Участок правильной формы с подъездными путями с трех сторон.Всего в нескольких минутах пешей прогулки находятся музеи и театры, многочисленные усадьбы и особняки, храмы и церкви, учреждения и предприятия, обеспечивающие социальную, развлекательную и	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242999815/

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							туристическую жизнь города.Общая площадь земельного участка 755 м2/Зона градостроительного регламента г. Казани Ж1 (зона индивидуальной и блокированной жилой застройки).Кадастровый номер: 16:50:011129:38.	
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	720	8 900 000	Собственность	12 361,11	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок для реализации проекта застройки согласно разработанного Казгордумой Генерального плана землепользования и застройки г. Казани.Данный план позволяет реализацию проектов общественного, административного и делового назначений, бытового обслуживания в отдельно стоящем здании.Имеется проект трехэтажного торгово-административного здания.Расположен земельный участок в центре Казани в микрорайоне «Аметьево», между ж/д станцией «Ометьево» и станцией метро «Аметьево», в шаговой доступности от сквера им. В. И. Сурикова.Всего в нескольких минутах пешей прогулки находятся музеи и театры, многочисленные усадьбы и особняки, храмы и церкви, учреждения и предприятия, обеспечивающие социальную, развлекательную и туристическую жизнь города.Общая площадь земельного участка – 721 м2.Зона градостроительного регламента г. Казани – Ж5 (зона многоэтажной жилой застройки).Кадастровый номер: 16:50:000000:17639.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_2157606043
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 114/1	730	11 900 000	Собственность	16 301,37	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок для реализации проекта застройки согласно разработанного городом проекта-регламента для девелоперов и продуманной концепции архитектурно-культурного развития исторического центра Казани, с новыми зелеными зонами, с сетью новых улиц и с выходом к набережной Волги напрямую от комплекса Казанского университета.Данная концепция позволит реализацию проектов многоквартирной жилой застройки, общественного и делового назначения, автоцентров, автосервисов, АЗС.Расположен земельный участок в престижном историческом районе г. Казани с богатой инфраструктурой недалеко от оз. Нижний Кабан, в окружении складских и жилых застроек, культурных объектов, в близости от туристической ул. Баумана, между ул. Сары Садыковой и Габдуллы Тукая. Земельный участок прямоугольной формы, имеется возможность подключения к электросетям, водопроводу и канализации.Всего в нескольких минутах пешей прогулки находятся музеи и	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._promnaznacheniya_2157644489

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							театры, многочисленные усадьбы и особняки, храмы и церкви, учреждения и предприятия, обеспечивающие социальную, развлекательную и туристическую жизнь города.Общая площадь земельного участка - 734,5 м2.Зона градостроительного регламента г. Казани – Ц (зона смешанной застройки центра города).Кадастровый номер: 16:50:011723:28.	

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	720	8 900 000	Собственность	12 361,11	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок для реализации проекта застройки согласно разработанного Казгордумой Генерального плана землепользования и застройки г. Казани.Данный план позволяет реализацию проектов общественного, административного и делового назначений, бытового обслуживания в отдельно стоящем здании.Имеется проект трехэтажного торгово-административного здания.Расположен земельный участок в центре Казани в микрорайоне «Аметьево», между ж/д станцией «Ометьево» и станцией метро «Аметьево», в шаговой доступности от сквера им. В. И. Сурикова.Всего в нескольких минутах пешей прогулки находятся музеи и театры, многочисленные усадьбы и особняки, храмы и церкви, учреждения и предприятия, обеспечивающие социальную, развлекательную и туристическую жизнь города.Общая площадь земельного участка – 721 м2.Зона градостроительного регламента г. Казани – Ж5 (зона многоэтажной жилой застройки).Кадастровый номер: 16:50:000000:17639.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_2157606043
2	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 располагется 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",	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_2204394025

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь,Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы.• Кадастровый номер участка: 16:50:010702:16/Номер объекта: #2/537398/14609	
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная, 72	3 500	33 000 000	Собственность	9 428,57	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит.- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты- участок без обременений- все коммуникации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1978744569

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Пестречинский район, Шалинское с/п	15 000	2 500 000	Собственность	166,67	Земли сельскохозяйственного назначения	Первая линия м7 ровынй участок , собственник ,цена договорная, пишите в сообщениях на Авито.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_snt_dnp_1881213944
2	РТ, Чистопольский р-н	26 000	4 900 000	Собственность	188,46	Земли сельскохозяйственного назначения	Находится на территории Чистопольского района, между деревнями Четырчи и Русские сарсазы, на реке Прость (впадает в р.Кама), До впадения в р.Кама 8 км. Территория (1,2 га) огорожена, общая площадь - 2,6 га, имеется одноэтажный домик (6х8 м2), летняя беседка (3х8 м2), теплица, баня, туалет. Имеется пантон для одной лодки.ф Пробурена скважина для воды (глубина 34 м). Территория огорожена деревьями (тополя, березы, сосны, ели). Земельный участок находится в частной собственности. Ориентиры - расположен в непосредственной близости от базы отдыха ПАО "Татнефть"	https://www.avito.ru/kamskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_snt_dnp_1529900887

№ 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. Державино	64 000	9 999 999	Собственность	156,25	Земли сельскохозяйственного назначения	Продам землю в живописном месте Лаишевского муниципального района, Державинское сельское поселение. 63 994 кв. м Земля сельскохозяйственного назначения. участок отмежеван, оформлен в частную собственность. Первая линия от федеральной трассы, очень удобное местоположение. Окруженный лесопосадкой. Идеально подойдёт для экотуризма, гидропоники, овощеводства и прочего. Земли плодородные. К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистрали общегородского значения.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2213189078

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 261 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Верхнеуслонский р-н, Верхний Услон, ул. Чехова, 70	5 100	5 100 000	Собственность	1 000,00	Земли населенных пунктов	Первая линия домов в н.п.В.Услон..Главная улица Чехова д.70,в перспективе мост из Казани будет выходить именно на нее, недалеко от реки.К объекту подведены все коммуникации:-электричество,-вода,-газ.-асфальтная дорога выходит на центральную улицу поселкаНа участке есть два фундамента под склады 640 и 700м2.Разрешенное использование: для размещения магазина,Общая площадь 5 158 кв.м.Подойдет под склад,производство,магазин.Кадастровый номер: 16:15:050104:531. Собственник.Торг.Готов сотрудничать с риэлтором,за приведение покупателя вознаграждение - 2%.Цена актуальна в течение месяца со дня публикации	https://www.avito.ru/verhniy_uslon/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._promnaznacheniya_581377062
2	РТ, Высокогорский район, Красносельское сп, поселок железнодорожной станции Высокая Гора, ул. Пионерская, д. 35	890	1 400 000	Собственность	1 573,03	Земли населенных пунктов	Продажа земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Красносельское сельское поселение, поселок железнодорожной станции Высокая Гора, ул. Пионерская, д. 35, площадью 893 кв. м., кадастровый номер 16:16:220107:627. Земля поселений	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_2208497274
3	РТ, Лаишевский р-н, с. Никольское, ул. Совхозная	4 000	7 300 000	Собственность	1 825,00	Земли населенных пунктов	Лаишевский район с. Никольское продаю земельный участок 40 соток. Назначение: под размещение строительного склада, автогаража, мастерской,пункта регулировки и сборки. Участок расположенный на территории базы полностью огороженной забором и круглосуточно охраняемый. На	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							участке стоит на фундаменте металлоконструкция размером 12 на 42 м. Подьезд к базе асфальтирован. Все коммуникации газ, вода, свет есть. Рядом находятся поселки: Кирби, Столбище, Песчаные Ковали, Габишево, Сапуголи. Документы, один взрослый собственник. Звоните покажем.	_2228621297

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 996 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ,Пестречинский р-н, Шигалеевское с/п, с. Шали	25 000	2 750 000	Собственность	110,00	Земли населенных пунктов	ЗЕМЛЯ ПОД БИЗНЕС У ТРАССЫ М7!!!Уважаемые покупатели! Продаем отличный участок под развитие вашего бизнеса в Республике Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение.2.5 гектар у непосредственно у трассы М7. (возможно приобретение 5 гектар)Ровный участок , прекрасное расположение !На участке газ и электричество.На данный момент категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Помощь с переводом под ваши нужды . Звоните будем рады ответить на все ваши вопросы.Номер объекта: #2/594304/133	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_250_ga_promnaznacheniya_1827689802
2	РТ, Пестречинский р-н, Кулаевское с/п	100 000	74 000 000	Собственность	740,00	Земли населенных пунктов	Продам! Земельный участок площадью 99 960 кв.м. под логистический центр.Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,земли обороны, безопасности и иного спец. назначения.Земля подходит под логистический центр, в своё время на него делался проект.Кадастрорвый номер: 16:33:050901:116.Электричество можно получить бесплатно, по заявлению в районе, любое количество к любой точке. За 6 мес.сделают. Данный земельный участок находится на удалении 25 км от ул.Космонавтов в г. Казань. Добраться до участка можно по трассе М7.Звоните!	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1740043677
3	РТ, Арский р-н, Старокырлайское с/п	220 000	80 000 000	Собственность	363,64	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок промышленного назначения в Арском районе.• Площадь составляет 220 000 кв.м (или 22 га).• Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов.• Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,	https://www.avito.ru/arsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2200_ga_promnaznacheniya_2204260519

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							безопасности и земли иного специального назначения.• Участок расположен вдоль трассы с двумя заездами.• Есть возможность размежевания на несколько участков.• Удаленность от города Казани – 58 км.• Удаленность от города Арск – 2 км.• Ближайшие поселения: город Арск, село Средние Верези, село Нижние Метески.Номер объекта: #2/537118/14609	

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м^2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м^2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский район, Нармонское с/п, СНТ "Малинка"	600	190 000	Собственность	316,67	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаётся участок 604,5 кВ.м расположенный в лаишевском районе,НАрманское сельское поселение,НСТ «Малинка».Есть возможность проживать в зимний период,природа красивая,имеется недалёко озеро, и р.Кама. Хороший подъездной путь,на участке проходит Вода, отличное место для отдыха, участок чистый, без построек.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1917374918
2	РТ, Лаишевский район, с. Тетеево, СНТ "Рябинка"	1 000	350 000	Собственность	350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаю участок в СНТ Рябинка (Тетеево). Участок ровный, чистый, ухоженный правильной формы. 16:24:255401Напротив участка есть возможность сделать свой выезд из СНТ, удобно выезжать на снегоходе, квадроцикле.Свет, вода, газ проходят мимо участка.До СНТ новый асфальт.Дороги чистят, подходит для круглогодичного проживания.Недалеко лес, озеро и р. Волга. Шикарная рыбалка.Идеальное место для загородной жизни.Чистейший воздух и тишина.Собственник.Торга нет.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2084627643
3	РТ, Лаишевский район, СНТ "Мебельщик-2"	1 000	190 000	Собственность	190,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Участок с фундаментом под баню 5Х5 метров (можно и под садовый домик). Участок ровный, прямоугольной формы(25х40). Очень красивое место. Не далеко от въезда в СНТ. Вода и электричество подведены. кадастровый номер(для поиска по публичной карте): 16:24:253401:102	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2232051928

4.5.1. 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

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 применялась только к земельному участку, общей площадью 5500 кв.м., который находится на долгосрочном праве аренды, а отобранные в качестве объектов аналоги-земельные участки, находящиеся на полном праве собственности. Размер корректировки для данных объектов аналогов составляет **0,86**.

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. Корректировка на вид передаваемых прав

Таблица 18

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

Для остальных объектов аналогов корректировка не применялась, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018

года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2018.

Таблица 16. Корректировка на уторговывание

Таблица 122

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

Корректировка на уторговывание для земельных участков под индустриальную застройку применялась в размере **-7,3%**, для земельных участков под офисно-торговую застройку применялась в размере **-6,3%,** для земельных участков сельскохозяйственного назначения применялась в размере **-10,3**%, для земельных участков под объекты рекреации применялась в размере **-9,1%.**

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

В нашем случае корректировка по данному фактору применялась только к земельному участку, общей площадью 5500 кв.м., который имеет категорию земель: земли рекреационного назначения, а отобранные в качестве объектов аналоги-земельные участки с категорией земель: земли сельскохозяйственного назначения. Размер корректировки для данных объектов аналогов составляет **1,60**.

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 17. Корректировка на категорию земель

Таблица 88

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка[14].

Таблица 18. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

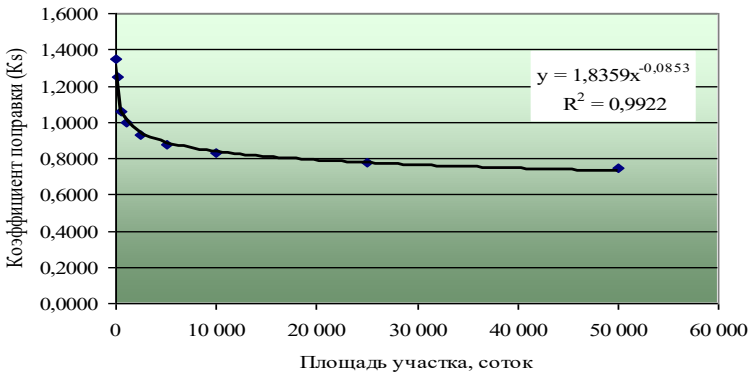


Рисунок 14. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

[14] *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*

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

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

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

Где: $K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 19. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	1 320,0	760,0	920,0	1 230,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,995	1,043	1,026	1,001
Корректировка на площадь, %	-	**-4,6%**	**-3,0%**	**-0,6%**

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	2 000,0	760,0	720,0	730,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,960	1,043	1,047	1,046
Корректировка на площадь, %	-	**-8,0%**	**-8,3%**	**-8,2%**

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	1 418,0	760,0	720,0	730,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,989	1,043	1,047	1,046
Корректировка на площадь, %	-	**-5,2%**	**-5,5%**	**-5,4%**

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	1 083,0	760,0	920,0	1 230,0
Коэффициент корректировки (K_S)	1,012	1,043	1,026	1,001

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

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	10 078,0	720,0	920,0	3 500,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,836	1,047	1,026	0,915
Корректировка на площадь, %	-	**-20,2%**	**-18,5%**	**-8,6%**

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	97 300,0	15 000,0	26 000,0	64 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,689	0,808	0,771	0,714
Корректировка на площадь, %	-	**-14,7%**	**-10,6%**	**-3,5%**

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	261,0	5 100,0	890,0	4 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,142	0,886	1,029	0,905
Корректировка на площадь, %	-	**28,9%**	**11,0%**	**26,2%**

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	996,0	25 000,0	100 000,0	220 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,019	0,774	0,688	0,643
Корректировка на площадь, %	-	**31,7%**	**48,1%**	**58,5%**

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	5 500,0	600,0	1 000,0	1 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,881	1,064	1,018	1,018
Корректировка на площадь, %	-	**-17,2%**	**-13,5%**	**-13,5%**

Корректировка на назначение

Поскольку объекты аналоги также, как и Объект оценки –это земельные участки с одинаковым разрешенными использованием, корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 320,0	760,0	920,0	1 230,0
Стоимость предложения, руб.		21 000 000	17 500 000	22 999 999
Стоимость предложения, руб./м^2		27 631,58	19 021,74	18 699,19
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		27 631,58	19 021,74	18 699,19
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
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		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Коэффициент учитывающий размер участка	0,995	1,043	1,026	1,001
Корректировка на площадь	-	**-4,6%**	**-3,0%**	**-0,6%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 699,81	17 288,67	17 416,01
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 699,81	17 288,67	17 416,01
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 24/1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Качалова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 699,81	17 288,67	17 416,01
Средневзвешенное значение, руб./м^2		19 801,5		
Площадь земельного участка, м^2		1 320		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		26 137 980		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**26 138 000**		

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	2 000,0	760,0	720,0	730,0
Стоимость предложения, руб.		21 000 000	8 900 000	11 900 000
Стоимость предложения, руб./м^2		27 631,58	12 361,11	16 301,37
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		27 631,58	12 361,11	16 301,37
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
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		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Коэффициент учитывающий размер участка	0,960	1,043	1,047	1,046
Корректировка на площадь	-	**-8,0%**	**-8,3%**	**-8,2%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		23 819,53	10 621,02	14 021,88
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		23 819,53	10 621,02	14 021,88
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 24/1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 114/1
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		23 819,53	10 621,02	14 021,88
Средневзвешенное значение, руб./м^2		16 154,1		
Площадь земельного участка, м^2		2 000		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		32 308 200		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**32 308 000**		

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 418,0	760,0	720,0	730,0
Стоимость предложения, руб.		21 000 000	8 900 000	11 900 000
Стоимость предложения, руб./м^2		27 631,58	12 361,11	16 301,37
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		27 631,58	12 361,11	16 301,37
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	11 582,36	15 274,38
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		25 890,79	11 582,36	15 274,38
Коэффициент учитывающий размер участка	0,989	1,043	1,047	1,046
Корректировка на площадь	-	**-5,2%**	**-5,5%**	**-5,4%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 544,47	10 945,33	14 449,56
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 544,47	10 945,33	14 449,56
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 24/1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 114/1
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 544,47	10 945,33	14 449,56
Средневзвешенное значение, руб./м^2		16 646,5		
Площадь земельного участка, м^2		1 418		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		23 604 737		

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**23 605 000**		

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 083,0	760,0	920,0	1 230,0
Стоимость предложения, руб.		21 000 000	17 500 000	22 999 999
Стоимость предложения, руб./м^2		27 631,58	19 021,74	18 699,19
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		27 631,58	19 021,74	18 699,19
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 890,79	17 823,37	17 521,14
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		25 890,79	17 823,37	17 521,14
Коэффициент учитывающий размер участка	1,012	1,043	1,026	1,001
Корректировка на площадь	-	**-3,0%**	**-1,4%**	**1,1%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 114,07	17 573,84	17 713,87
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 114,07	17 573,84	17 713,87
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 24/1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Качалова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 114,07	17 573,84	17 713,87
Средневзвешенное значение, руб./м^2		20 133,9		
Площадь земельного участка, м^2		1 083		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		21 805 014		

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**21 805 000**		
Рыночная стоимость права собственности на 68/100 долю в праве на земельный участок, округленно, руб.		**14 827 400**		

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	10 078,0	720,0	920,0	3 500,0
Стоимость предложения, руб.		8 900 000	17 500 000	33 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		12 361,11	19 021,74	9 428,57
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 361,11	19 021,74	9 428,57
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 582,36	17 823,37	8 834,57
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 582,36	17 823,37	8 834,57
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 582,36	17 823,37	8 834,57
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 582,36	17 823,37	8 834,57
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		11 582,36	17 823,37	8 834,57
Коэффициент учитывающий размер участка	0,836	1,047	1,026	0,915
Корректировка на площадь	-	**-20,2%**	**-18,5%**	**-8,6%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		9 242,72	14 526,05	8 074,80
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		9 242,72	14 526,05	8 074,80
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная, 72
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		9 242,72	14 526,05	8 074,80
Средневзвешенное значение, руб./м^2		10 614,5		

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2		10 078		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		106 972 931		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**106 973 000**		

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	97 300,0	15 000,0	26 000,0	64 000,0
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	4 900 000	9 999 999
Стоимость предложения, руб./м^2		166,67	188,46	156,25
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		166,67	188,46	156,25
Поправка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		149,50	169,05	140,16
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		149,50	169,05	140,16
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		149,50	169,05	140,16
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		149,50	169,05	140,16
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		149,50	169,05	140,16
Коэффициент учитывающий размер участка	0,689	0,808	0,771	0,714
Корректировка на площадь	-	**-14,7%**	**-10,6%**	**-3,5%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		127,52	151,13	135,25
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		127,52	151,13	135,25
Местоположение	РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение	РТ, Пестречинский район, Шалинское с/п	РТ, Чистопольский р-н	РТ, Лаишевский р-н, с. Державино

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		127,52	151,13	135,25
Средневзвешенное значение, руб./м^2		138,0		
Площадь земельного участка, м^2		97 300		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		13 427 400		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**13 427 000**		

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	261,0	5 100,0	890,0	4 000,0
Стоимость предложения, руб.		5 100 000	1 400 000	7 300 000
Стоимость предложения, руб./м^2		1 000,00	1 573,03	1 825,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 000,00	1 573,03	1 825,00
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		927,00	1 458,20	1 691,78
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		927,00	1 458,20	1 691,78
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		927,00	1 458,20	1 691,78
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		927,00	1 458,20	1 691,78
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		927,00	1 458,20	1 691,78
Коэффициент учитывающий размер участка	1,142	0,886	1,029	0,905
Корректировка на площадь	-	**28,9%**	**11,0%**	**26,2%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 194,90	1 618,60	2 135,03
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 194,90	1 618,60	2 135,03

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши	РТ, Верхнеуслонский р-н, Верхний Услон, ул. Чехова, 70	РТ, Высокогорский район, Красносельское сп, поселок железнодорожной станции Высокая Гора, ул. Пионерская, д. 35	РТ, Лаишевский р-н, с. Никольское, ул. Совхозная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 194,90	1 618,60	2 135,03
Средневзвешенное значение, руб./м^2		1 649,5		
Площадь земельного участка, м^2		261		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		430 520		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**431 000**		

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	996,0	25 000,0	100 000,0	220 000,0
Стоимость предложения, руб.		2 750 000	74 000 000	80 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		110,00	740,00	363,64
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		110,00	740,00	363,64
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101,97	685,98	336,73
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101,97	685,98	336,73
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101,97	685,98	336,73
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101,97	685,98	336,73
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		101,97	685,98	336,73
Коэффициент учитывающий размер участка	1,019	0,774	0,688	0,643
Корректировка на площадь	-	**31,7%**	**48,1%**	**58,5%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		134,29	1 015,94	533,72

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		134,29	1 015,94	533,72
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши	РТ,Пестречинский р-н, Шигалеевское с/п, с. Шали	РТ, Пестречинский р-н, Кулаевское с/п	РТ, Арский р-н, Старокырлайское с/п
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		134,29	1 015,94	533,72
Средневзвешенное значение, руб./м^2		561,3		
Площадь земельного участка, м^2		996		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		559 055		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**559 000**		

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	5 500,0	600,0	1 000,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		190 000	350 000	190 000
Стоимость предложения, руб./м^2		316,67	350,00	190,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м^2		272,34	301,00	163,40
Поправка на уторгование, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		247,56	273,61	148,53
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		247,56	273,61	148,53
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		247,56	273,61	148,53
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		247,56	273,61	148,53
Категория земель	Земли рекреационного назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Корректировка		1,60	1,60	1,60
Скорректированная стоимость, руб./м^2		396,10	437,78	237,65

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент учитывающий размер участка	0,881	1,064	1,018	1,018
Корректировка на площадь	-	**-17,2%**	**-13,5%**	**-13,5%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		327,97	378,68	205,57
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17	РТ, Лаишевский район, Нармонское с/п, СНТ "Малинка"	РТ, Лаишевский район, с. Тетеево, СНТ "Рябинка"	РТ, Лаишевский район, СНТ "Мебельщик-2"
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		327,97	378,68	205,57
Средневзвешенное значение, руб./м^2		304,1		
Площадь земельного участка, м^2		5 500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		1 672 550		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**1 673 000**		

4.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещения

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

Для оценки помещения методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости Вахитовского района города Казани. В качестве аналогов были выбраны 3 объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 37. Характеристики Объектов-аналогов для оцениваемого помещения

№ п/п	Адрес	Площадь, м^2	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Волкова, 59	137,2	12 000 000	10 000 000	6 этаж	Офисное помещение в бизнес-центре, расположенное по адресу ул. Волкова, 59. В помещении: Первая линия. Телефон. Интернет. Электричество.Отопление.Охрана.Лифт.Проведено водоснабжение. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску.Кондиционер. Приточно/вытяжная вентиляция.Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259272358/	72 886
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Н. Столбова, 2	402	32 000 000	26 666 667	2 этаж	Арт. 44398247 Продаётся помещение общей площадью 402 кв.м. в офисном здании в самом центре Казани. Помещение расположено на 2 этаже 5-ти этажного здания, построенного в 2004 году. Здание оснащено двумя скоростными лифтами. Имеет охраняемый доступ, закрытую охраняемую парковку. До станции метро "Площадь Тукая" - 7 минут пешком.Офисное помещение кабинетной планировки. Оснащено двумя сан/узлами. Хорошее состояние, допускающее его немедленную эксплуатацию. Продажа от юридического лица, цена включает в себя НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/247498595/	66 335
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26а	374	21 600 000	18 000 000	5 этаж	От собственника! Без комиссии!Продается помещение свободного назначения с арендаторами 374,3 м² в бизнес-центре- 1 линия- 5 этаж- охрана- помещение с отделкой- санузлы- все необходимые коммуникации- рядом остановка общественного транспорта- высокий автомобильный и пешеходный трафик- хороший обзор- удобные подъездные пути- парковка	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243641345/	48 128

4.6.1. 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;
- 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 объекты, выставленные на свободную продажу.

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-201», 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

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги, также, как и объект оценки расположены в Вахитовском районе города Казани.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, объекты-аналоги также расположены на 2 этаже и выше, следовательно, корректировка не применяется.

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[15].

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

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

С – относительная стоимость объекта

Корректировка на функциональное назначение

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

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

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

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1323,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	1 323,80	137,20	402,00	374,00
Стоимость объекта, руб.		10 000 000	26 666 667	18 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		72 886	66 335	48 128
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		72 886	66 335	48 128
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		72 886	66 335	48 128
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		72 886	66 335	48 128
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 379	59 502	43 171
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 379	59 502	43 171
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Волкова, 59	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Н. Столбова, 2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 379	59 502	43 171
Этаж расположения	2 этаж и выше	6 этаж	2 этаж	5 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 379	59 502	43 171
Расчетный коэффициент	1210,056	1414,070	1317,319	1323,817
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-8%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 226	54 742	39 286
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 226	54 742	39 286
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		50 085		
Площадь Объекта оценки, м^2		1 323,80		
Рыночная стоимость улучшения, без учета НДС, руб.		66 302 523		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), без учета НДС, руб.		**66 303 000**		

4.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир

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

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

Таблица 39. Характеристика объектов-аналогов для двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры , м^2	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, мкр. Победилово, ул. 10 лет Октября, 9	49,2	3 500 000	2из4	Продается уютная 2-х комнатная квартира на 2 этаже 3-х этажного кирпичного дома.Общая площадь 49.2 , жилая 30.3., кухня 8.6.Квартира с хорошим косметическим ремонтом, пластиковые окна, натяжной потолок, все коммуникации поменяны.Напротив дома есть гараж на 2 машины, баня, погреб, не большой участок под огород.Рядом с домом новая детская площадка.Остановка общественного транспорта в шаговой доступности (31 маршрут автобуса).Квартира без обременений! Звоните, покажем в удобное для вас время!Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон,железная дверь, . Номер в базе: 6238825.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/261084137/	71 138
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 6	36,8	2 790 000	1из9	Продается уютная двухкомнатная квартира площадью 36, 8 м2 с функциональной планировкой. В квартире выполнен качественный ремонт. Санузел в кафеле, вся сантехника в хорошем состоянии. Остается вся мебель и техника - готовый вариант для проживания. Чистый и ухоженный подъезд. В шаговой доступности: муниципальные детские сады, школы, поликлиники, крупные магазины и аптеки. Место очень популярное среди студентов и семей с детьми. Поможем с одобрением ипотеки. Полное юридическое сопровождение сделки. Возможность принять участие в ежегодном розыгрыше Квартиры! В подарок МУЛЬТИПАКЕТ сертификатов от мебельных и строительных магазинов, а также магазинов электроники.Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, . Номер в базе: 6082382.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/259099882/	75 815
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Халева, 7	46,3	3 600 000	1из5	Продается квартира в центре города.Высокий 1 этаж, пластиковые окна.Прекрасное расположение дома, рядом ТЦ Казан Молл.Развитая инфраструктура!Рядом улицы Павлюхина, Роторная, Проспект Универсиады, Ипподромная, Даурская, Салимжанова, Спартаковская.Квартира без долгов!Звоните! Покажем в удобное для вас время!	https://kazan.cian.ru/sale/flat/262946392/	77 754

Таблица 40. Характеристика объектов-аналогов для трехкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры , м^2	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76	55,3	3 780 000	4из4	Продаётся 3-хкомнатная квартира по выгодной цене на 4-м этаже дома в тихом зелёном месте по адресу ул Ферма-2 76.Общая площадь 55,3 м2 (+ застеклённый балкон). Частичный ремонт: натяжной потолок, ламинат, обои.Места ддля парковки.Рядом: школы, детсады, вузы, детские и спортивные площадки, магазины, аптеки, банки, скверы, парки, стадион, остановки общественного транспорта.Удобная транспортная развязка.2 собственника (по долям), все документы, проходит ипотека, без обременений.Звоните, не упустите выгодный вариант! Стоимость услуг уточняйте у менеджера.Номер объекта: #1/643841/10756	https://kazan.cian.ru/sale/flat/264019841/	68 354
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78	71	4 900 000	3из5	1 взрослый собственник,без долгов и обременений.Документы готовы к сделке.В подъезде имеется много места для размещения колясок и велосипедов.Есть тамбур на 2 квартиры.Дом очень тёплый-пришлось установить краники на батареи для регулировки тепла.Окна пластиковые.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/254390172/	69 014
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165	73,5	4 650 000	1из3	Объект 69383 Отличное предложение, квартира в кирпичном доме!!!Продается чистая, уютная, светлая, просторная, комфортная 3-комнатная квартира с хорошим ремонтом в кирпичном доме, в скором времени будут закончены работы по благоустройству двора.Общая площадь 73,5 кв.м .Площадь кухни 8,2 кв.м. Квартира в сталинке - высокие потолки 3 м и большие оконные проемы! Имеется два погреба и свое парковочное место! В квартире сделан свежий ремонт. Полы: ламинат, ковролин. Окна: пластиковые. Потолки: натяжные. Чистая продажа, взрослые собственники. Документы готовы! Внимание. Возможны технические неполадки при звонке по номеру телефона, просьба писать нам в сообщения!	https://kazan.cian.ru/sale/flat/256386987/	63 265

4.7.1. Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м^2 рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

Поправка на уторговывание:

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

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

Поправка на уторговывание 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. Квартиры», Нижний Новгород 2018.

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%

Скидка на торг принята на среднем уровне и составила **-4,5%.**

Местоположение:

Объект оценки также, как и объекты-аналоги расположены в Приволжском районе города Казани (места с высокой плотностью застройки), следовательно, корректировка в данном случае не применялась.

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

Поправка на уторговывание 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. Квартиры», Нижний Новгород 2018.

Таблица 124

Казань		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,94	0,98
	средний этаж	1,06	1,00	1,04
	последний этаж	1,02	0,96	1,00

Корректировка на этаж применялась согласно данной таблице.

Поправка на уровень отделки:

Объекты аналоги близки по уровню отделки к объекту оценки, поправка не применялась.

Поправка на состояние и наличие дополнительных улучшений:

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

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

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

Приведение цены по площади:

Поправка на уторговывание 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. Квартиры», Нижний Новгород 2018.

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Корректировка на площадь применялась согласно данной таблице.

Веса аналогов

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

$$D = \frac{Q-q}{Q} x \frac{1}{p-1}$$, где:

D – весовой коэффициент;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов.

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

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 10*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, мкр. Победилово, ул. 10 лет Октября, 9		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 6		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Халева, 7	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	54,1	49,2		36,8		46,3	
1.3	Этажность дома	10	4		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	2		1		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 500 000**		**2 790 000**		**3 600 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**71 138**		**75 815**		**77 754**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		71 138		75 815		77 754	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.6	Этаж	3	2	0%	1	6%	1	6%
	Скорректированная цена		67 937		76 747		78 710	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 937		76 747		78 710	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	49,2	0,92	36,8	0,92	46,3	0,92
	Скорректированная цена		62 502		70 607		72 413	
3	Удельный вес аналога		37,50%		31,25%		31,25%	

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**				
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**68 132**			
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**3 686 000**			

Таблица 42. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 14*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, мкр. Победилово, ул. 10 лет Октября, 9		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 6		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Халева, 7	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	54,1	49,2		36,8		46,3	
1.3	Этажность дома	10	4		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	4	2		1		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 500 000**		**2 790 000**		**3 600 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	**71 138**		**75 815**		**77 754**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		71 138		75 815		77 754	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.6	Этаж	4	2	0%	1	6%	1	6%
	Скорректированная цена		67 937		76 747		78 710	

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 937		76 747		78 710	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	49,2	0,92	36,8	0,92	46,3	0,92
	Скорректированная цена		62 502		70 607		72 413	
3	Удельный вес аналога		35,71%		28,57%		35,71%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**68 351**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**3 698 000**						

Таблица 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 53,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 50*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, мкр. Победилово, ул. 10 лет Октября, 9		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 6		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Халева, 7	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	53,4	49,2		36,8		46,3	
1.3	Этажность дома	10	4		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	2		1		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 500 000**		**2 790 000**		**3 600 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**71 138**		**75 815**		**77 754**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		71 138		75 815		77 754	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью,	Жилой дом находится в районе с средней	0%	Жилой дом находится в районе с средней	0%	Жилой дом находится в районе с средней	0%

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
		с средне развитой инфраструктурой	транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	
	Скорректированная цена		67 937		72 403		74 255	
2.6	Этаж	3	2	0%	1	6%	1	6%
	Скорректированная цена		67 937		76 747		78 710	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 937		76 747		78 710	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	53,4	49,2	0,92	36,8	0,92	46,3	0,92
	Скорректированная цена		62 502		70 607		72 413	
3	Удельный вес аналога		35,71%		28,57%		35,71%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**68 351**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**3 650 000**						

Таблица 44. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 8*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	70,9	55,3		71,0		73,5	
1.3	Этажность дома	10	4		5		3	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	4		3		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 780 000**		**4 900 000**		**4 650 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**68 354**		**69 014**		**63 265**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		68 354		69 014		63 265	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.6	Этаж	3	4	4%	3	0%	1	6%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,9	55,3	0,94	71,0	1,00	73,5	1,00
	Скорректированная цена		63 816		65 908		64 043	
3	Удельный вес аналога		25,00%		41,67%		33,33%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**64 763**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**4 592 000**						

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**				
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 11*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165
	Источник		https://kazan.cian.ru/	https://kazan.cian.ru/	https://kazan.cian.ru/
1.2	Общая площадь	69,4	55,3	71,0	73,5
1.3	Этажность дома	10	4	5	3
1.4	Этаж расположения квартиры	3	4	3	1
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 780 000**	**4 900 000**	**4 650 000**
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**68 354**	**69 014**	**63 265**
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		68 354		69 014		63 265	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.6	Этаж	3	4	4%	3	0%	1	6%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,4	55,3	0,94	71,0	1,00	73,5	1,00
	Скорректированная цена		63 816		65 908		64 043	
3	Удельный вес аналога		25,00%		41,67%		33,33%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**64 763**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**4 495 000**						

Таблица 46. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 67,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**				
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 15*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165
	Источник		https://kazan.cian.ru/	https://kazan.cian.ru/	https://kazan.cian.ru/
1.2	Общая площадь	67,9	55,3	71,0	73,5
1.3	Этажность дома	10	4	5	3
1.4	Этаж расположения квартиры	4	4	3	1
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 780 000**		**4 900 000**		**4 650 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**68 354**		**69 014**		**63 265**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		68 354		69 014		63 265	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.6	Этаж	4	4	4%	3	0%	1	6%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	67,9	55,3	0,94	71,0	1,00	73,5	1,00
	Скорректированная цена		63 816		65 908		64 043	
3	Удельный вес аналога		25,00%		41,67%		33,33%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**64 763**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**4 397 000**						

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,7 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 23*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	69,7	55,3		71,0		73,5	
1.3	Этажность дома	10	4		5		3	
1.4	Этаж расположения квартиры	6	4		3		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 780 000**		**4 900 000**		**4 650 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**68 354**		**69 014**		**63 265**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		68 354		69 014		63 265	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.6	Этаж	6	4	4%	3	0%	1	6%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,7	55,3	0,94	71,0	1,00	73,5	1,00
	Скорректированная цена		63 816		65 908		64 043	
3	Удельный вес аналога		25,00%		41,67%		33,33%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом**	**64 763**						

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**				
	округления, руб.				
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**4 514 000**			

Таблица 48. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 68,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 32*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	68,4	55,3		71,0		73,5	
1.3	Этажность дома	10	4		5		3	
1.4	Этаж расположения квартиры	9	4		3		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 780 000**		**4 900 000**		**4 650 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**68 354**		**69 014**		**63 265**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		68 354		69 014		63 265	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.6	Этаж	9	4	4%	3	0%	1	6%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	68,4	55,3	0,94	71,0	1,00	73,5	1,00
	Скорректированная цена		63 816		65 908		64 043	
3	Удельный вес аналога		25,00%		41,67%		33,33%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**64 763**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**4 430 000**						

Таблица 49. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,2 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
1.1	Адрес	*РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 47*	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 76		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 78		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 165	
	Источник		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/		https://kazan.cian.ru/	
1.2	Общая площадь	70,2	55,3		71,0		73,5	
1.3	Этажность дома	10	4		5		3	
1.4	Этаж расположения квартиры	2	4		3		1	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	**3 780 000**		**4 900 000**		**4 650 000**	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	**-**	**68 354**		**69 014**		**63 265**	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	**Корректировки цен продажи**							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		68 354		69 014		63 265	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-4,5%	Да	-4,5%	Да	-4,5%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой	0%

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	**Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи**							
			инфраструктурой		инфраструктурой		инфраструктурой	
	Скорректированная цена		65 278		65 908		60 418	
2.6	Этаж	2	4	4%	3	0%	1	6%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		67 889		65 908		64 043	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,2	55,3	0,94	71,0	1,00	73,5	1,00
	Скорректированная цена		63 816		65 908		64 043	
3	Удельный вес аналога		25,00%		41,67%		33,33%	
3.1	**Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.**	**64 763**						
3.2	**Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.**	**4 546 000**						

4.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 03 октября 2021 г.:

Таблица 50. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0	13 427 000	НДС не облагается	13 427 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0	431 000	НДС не облагается	431 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0	559 000	НДС не облагается	559 000
4	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	1 323,8	66 303 000	13 260 600	79 563 600
5	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0	26 138 000	НДС не облагается	26 138 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0	14 827 400	НДС не облагается	14 827 400
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0	32 308 000	НДС не облагается	32 308 000
8	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0	23 605 000	НДС не облагается	23 605 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
9	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0	106 973 000	НДС не облагается	106 973 000
10	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9	4 592 000	НДС не облагается	4 592 000
11	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1	3 686 000	НДС не облагается	3 686 000
12	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4	4 495 000	НДС не облагается	4 495 000
13	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1	3 686 000	НДС не облагается	3 686 000
14	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9	4 397 000	НДС не облагается	4 397 000
15	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7	4 514 000	НДС не облагается	4 514 000
16	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4	4 430 000	НДС не облагается	4 430 000
17	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2	4 546 000	НДС не облагается	4 546 000
18	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4	3 650 000	НДС не облагается	3 650 000
19	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0	1 673 000	334 600	2 007 600

4.9. Затратный подход

4.9.1. 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:

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

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

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочников «Складские здания 2014», «Промышленные Здания 2015», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания 2014», «Промышленные Здания 2015», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014».

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Складские здания 2014», «Промышленные Здания 2015», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 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 па специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, предприятиями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

Информационной основой справочника явились: справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные ведущими проектными институтами и утвержденные

Госстроем СССР 14.07.1970г.; Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), разработанные ведущими проектными институтами и прошедшие экспертизу в ЦНИИЭУС и согласованные с Госстроем СССР; паспорта по индивидуальным проектам промышленных зданий, разрабатывавшиеся в 80-е годы проектными институтами под руководством ЦНИИпромзданий, а также прайс-листы компаний, занимающихся изготовлением и монтажом складов ангарного типа.

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 $м^2$, 1 $м^3$ или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

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

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

а) содержание временной связи;

б) затраты на первичную очистку от снега;

в) затраты на снегоборьбу;

г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;

д) затраты па командирование работников;

е) затраты, связанные с подвижным характером работы;

ж) затраты на авиатранспорт;

з) затраты на перебазирование подрядных организаций:

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

к) затраты на оргнабор рабочих и др;

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

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

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

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

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

в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

д) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

а) производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

в) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектов межотраслевого применения.

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 51. Описание зданий-аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м., инв.№ 6477, лит. К	520,7	2675	Каркасные, арочные конструкции		-	-	м2	ruC3.18.000.0040	Складские здания-2014	КС-11	4576
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	349,5	2058	Каркасные, арочные конструкции		288,00	1 809,00	м2	ruC4.01.000.0004	Складские здания-2014	КС-11	8869
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	112,1	387	Кирпичные	Деревянные	-	30 000,00	м3	ruП3.03.000.0094	Промышленные здания 2015	КС-2	2556
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м., инв.№ 6470, лит. Е	869,6	2487	Бревенчатые в кирпичных столбах	Деревянные	-	-	м2	ruC5.32.000.0387	Складские здания-2014	КС-7	3313
		99,7	256	Кирпичные	Ж/б							
		259,4	1001	Ж/б	Ж/б							
		1568,7	8032	Стеновые панели	Ж/б							
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	165,4	430	Кирпичные	Деревянные		30 000,00	м3	ruП3.03.000.0094	Промышленные здания 2015	КС-2	2556
		8,3	24	Дощатые	Деревянные							
		6	17	Дощатые	Деревянные							
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м., инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	1107,6	5991	Кирпичные	Деревянные	500,00	-	м2	ruA3.04.023.0298	Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014	КС-2	8074
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м., инв.№ 6474, лит. В	709	2975	Ж/б		-	-	м3	ruC3.08.000.0045	Складские здания-2014	КС-3	1879
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	165		Кирпичные	Ж/б	1 800,00	-	м2	ruA3.04.023.0294	Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014	КС-1	10121

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	737	4662	Кирпичные	Деревянные	-	-	м3	ruС3.08.000.0055	Складские здания-2014	КС-2	1479
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м.	6197,7	26047	Кирпичные	Ж/б	от 17400 до 23500	от 95700 до 129250	м3	ruО3.11.000.0052	Общественные здания-2014	КС-1	10302
11	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4	167,6	683	Кирпичные	Бетон	1 020,00	4 899,00	м2	Ж3.02.001.0330	Жилые дома-2014	КС-1	27705
12	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7	27,1	126,12	Каркасно-засыпные	Деревянные	105,00	257,00	м2	Ж3.04.001.2076	Жилые дома-2014	КС-7	10033
13	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5	89,4	272	Каркасно-засыпные	Деревянные	105,00	257,00	м2	Ж3.04.001.2076	Жилые дома-2014	КС-7	10033
14	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2	198,6	829	Кирпичные	Бетон	1 020,00	4 899,00	м2	Ж3.02.001.0330	Жилые дома-2014	КС-1	27705
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2	62,1	239	Каркасно-засыпные	Деревянные	-	-	м2	Ж4.05.000.0093	Жилые дома-2014	КС-7	7731
16	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1	246,1	759	Каркасно-засыпные	Деревянные	105,00	257,00	м2	Ж3.04.001.2076	Жилые дома-2014	КС-7	10033

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
17	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3	277,5	946	Кирпичные	Бетон	до 5555	до 15000	м3	Ж3.02.000.0340	Жилые дома-2014	КС-1	6465
19	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б	29,2	129	Кирпичные	Деревянные	-	до 50	м3	Ж4.35.000.0454	Жилые дома-2014	КС-2	5281
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13	132,1	379,03	Бревенчатые	Деревянные	105,00	257,00	м2	Ж3.04.001.2076	Жилые дома-2014	КС-7	10033
20	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	12165	41361	Кирпичные	Ж/б	-	до 10 000	м3	ruO3.03.000.0006	Общественные здания-2014	КС-1	7159

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:***

Из расчета стоимости Здания Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, и Здания Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м., были вычтены стоимости:

- Водоснабжение (-122,67 руб.);

Из расчета стоимости Здания Склада, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м., были вычтены стоимости

- Отопление (-28,18 руб.);
- Водоснабжение (-28,18 руб.);

Из расчета стоимости Жилого дома, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м., были вычтены стоимости

- Водоснабжение (-13,3 руб.);

Поправка на различие в конструктивных элементах (Со)

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

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

где:

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

$ф_o$ и $ф_c$ - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

На отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔC_{cn})

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔC_{cm}), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 52. 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 53. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

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

Таблица 54. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочников «Складские здания 2014», «Промышленные Здания 2015», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 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 55. 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 справочников «Складские здания 2014», «Промышленные Здания 2015», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014».

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$К_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}}$$

где,

$П_о$ – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль справочников «Складские здания 2014», «Промышленные Здания 2015», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2014».

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $К_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,852, для КС-2 равна 0,811, для КС-3 равна 0,783, для КС-7 равна 0,830, для КС-11 равна 0,925.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Промышленные Здания 2015», указана в ценах на 01.01.2015 г., стоимость строительства объекта-аналога в справочниках «Складские здания 2014», «Общественные Здания 2014», «Жилые Дома 2014», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 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 56. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение
Декабрь 2013 года	105,390	Декабрь 2014 года	105,904
Дата оценки	126,937	Дата оценки	126,937
Индекс Декабрь 2013 г. к дате оценки	**1,204**	**Индекс Декабрь 2014 г. к дате оценки**	**1,199**

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 57. 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 сейсмичн ость	на региональн ое различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиде нных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопе ра	
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	1	1	1	0,925	1	1	1,204	1	1	1,114
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	0,95	1	1	0,925	1	1	1,204	1	1	1,058
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1,24	1	1	0,811	1	1	1,199	1	1	1,206
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	1	1	1	0,830	1	1	1,204	1	1	0,999
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1,24	1	1	0,811	1	1	1,199	1	1	1,206
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	0,93	1	1	0,811	1	1	1,204	1	1	0,908
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	1	1	1	0,783	1	1	1,204	1	1	0,943
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	1,25	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	1,282
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	1	1	1	0,811	1	1	1,204	1	1	0,976

№ 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 сейсмичн ость	на региональн ое различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиде нных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопе ра	
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м.	1,22	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	1,251
11	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4	1,25	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	1,282
12	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7	1,2	1	1	0,830	1	1	1,204	1	1	1,199
13	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5	1,1	1	1	0,830	1	1	1,204	1	1	1,099
14	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2	1,25	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	1,282
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2	1	1	1	0,830	1	1	1,204	1	1	0,999
16	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1	0,93	1	1	0,830	1	1	1,204	1	1	0,929
17	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3	1	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	1,026
18	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б	0,86	1	1	0,811	1	1	1,204	1	1	0,840

№ 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 сейсмичн ость	на региональн ое различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиде нных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопе ра	
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13	0,95	1	1	0,830	1	1	1,204	1	1	0,949
20	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	0,86	1	1	0,852	1	1	1,204	1	1	0,882

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

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

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2015 г. и 01.01.2014 г.);

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м^3 здания;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Таблица 58. 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	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	520,70	м2	4576	0,00	1,114	5 097,66	2 654 352
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А	349,50	м2	8869	0,00	1,058	9 383,40	3 279 498
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	387,00	м3	2556	-122,67	1,206	2 934,60	1 135 690
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-	2 670,00	м2	3313	0,00	0,999	3 309,69	8 836 872

№ 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.
	этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е							
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит. О	471,00	м3	2556	-122,67	1,206	2 934,60	1 382 197
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	1 107,60	м2	8074	0,00	0,908	7 331,19	8 120 026
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	2 975,00	м3	1879	-56,36	0,943	1 718,75	5 113 281
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	165,00	м2	10121	0,00	1,282	12 975,12	2 140 895
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	4 662,00	м3	1479	0,00	0,976	1 443,50	6 729 597
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м.	26 047,00	м3	10302	0,00	1,251	12 887,80	335 688 527
11	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4	167,60	м2	27705	0,00	1,282	35 517,81	5 952 785
12	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7	27,10	м2	10033	-13,30	1,199	12 013,62	325 569
13	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5	89,40	м2	10033	0,00	1,099	11 026,27	985 749
14	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2	198,60	м2	27705	0,00	1,282	35 517,81	7 053 837
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2	62,10	м2	7731	0,00	0,999	7 723,27	479 615
16	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1	246,10	м2	10033	0,00	0,929	9 320,66	2 293 814
17	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3	946,00	м3	6465	0,00	1,026	6 633,09	6 274 903
18	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б	129,00	м3	5281	0,00	0,840	4 436,04	572 249
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13	132,10	м2	10033	0,00	0,949	9 521,32	1 257 766
20	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	41 361,00	м3	7159	0,00	0,882	6 314,24	261 163 281

4.9.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста[16] и срока экономической жизни[17] объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

---

[16] *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.*

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

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

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

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

Таблица 59. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом[18]

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

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

Таблица 60. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	93%
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	91%

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

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	77%
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	87%
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	70%
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	92%
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	89%
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	60%
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	84%
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м.	5%
11	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4	17%
12	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7	30%
13	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5	30%
14	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2	15%
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2	15%
16	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1	25%
17	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3	10%
18	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б	10%
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13	5%
20	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	10%

Функциональное устаревание

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

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

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при

сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

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

Экономический износ составляет 30%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

$И_{\Sigma}$ - накопленный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

Таблица 61 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	93%	0%	30%	95%
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	91%	0%	30%	94%
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	77%	0%	30%	84%
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	87%	0%	30%	91%
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	70%	0%	30%	79,%
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	92%	0%	30%	94%
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	89%	0%	30%	92%
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	60%	0%	30%	72%
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	84%	0%	30%	89%
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м.	5%	0%	0%	5%
11	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4	17%	0%	0%	17%
12	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7	30%	0%	0%	30%
13	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5	30%	0%	0%	30%

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
14	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2	15%	0%	0%	15%
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2	15%	0%	0%	15%
16	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1	25%	0%	0%	25%
17	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3	10%	0%	0%	10%
18	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б	10%	0%	0%	10%
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13	5%	0%	0%	5%
20	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	10%	0%	0%	10%

4.10. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 62 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	2 654 352	95%	133 000
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	3 279 498	94%	207 000
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1 135 690	84%	187 000
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	8 836 872	91%	822 000
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1 382 197	79%	296 000
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	8 120 026	94%	471 000
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1- этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	5 113 281	92%	394 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	2 140 895	72%	608 000
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	6 729 597	89%	774 000
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м.	335 688 527	5%	319 911 000
11	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4	5 952 785	17%	4 953 000
12	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7	325 569	30%	229 000
13	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5	985 749	30%	692 000
14	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2	7 053 837	15%	6 024 000

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2	479 615	15%	410 000
16	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1	2 293 814	25%	1 730 000
17	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3	6 274 903	10%	5 673 000
18	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б	572 249	10%	517 000
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13	1 257 766	5%	1 199 000
20	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	261 163 281	10%	236 092 000

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

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

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой комплекс имущества, по состоянию на 03 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7	133 000	26 600	159 600
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5	207 000	41 400	248 400
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1	187 000	37 400	224 400
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0	822 000	164 400	986 400
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9	296 000	59 200	355 200
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6	471 000	94 200	565 200
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0	394 000	78 800	472 800
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0	608 000	121 600	729 600
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0	774 000	154 800	928 800
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0	13 427 000	НДС не облагается	13 427 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0	431 000	НДС не облагается	431 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0	559 000	НДС не облагается	559 000
13	Помещение, нежилое, общей площадью 1323,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этажа № 1-25, 3 этажа №1-18, 4 этажа №1-15, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, кадастровый номер: 16-16-01/150/2011-249	1 323,8	66 303 000	13 260 600	79 563 600
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7	319 911 000	63 982 200	383 893 200
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0	26 138 000	НДС не облагается	26 138 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0	14 827 400	НДС не облагается	14 827 400
17	Здание гостиницы общей площадью 12 165 кв.м., кадастровый номер: 16-16-01/062/2006-555, расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80	12 165,0	236 092 000	47 218 400	283 310 400
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0	32 308 000	НДС не облагается	32 308 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0	23 605 000	НДС не облагается	23 605 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0	106 973 000	НДС не облагается	106 973 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
21	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6	4 953 000	990 600	5 943 600
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1	229 000	45 800	274 800
23	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а5, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4	692 000	138 400	830 400
24	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6	6 024 000	1 204 800	7 228 800
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., инв.№17332/9, лит.Г2, адрес объекта: РТ, Лаишевский район, пос. Зеленый бор, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1	410 000	82 000	492 000
26	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А8,А9,А10,а1, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1	1 730 000	346 000	2 076 000
27	Дачный дом, назначение: дачно-садоводческое, 1 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5	5 673 000	1 134 600	6 807 600
28	Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/8, лит. Б, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2	517 000	103 400	620 400
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1	1 199 000	239 800	1 438 800
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:009, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9	4 592 000	НДС не облагается	4 592 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:011, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1	3 686 000	НДС не облагается	3 686 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4	4 495 000	НДС не облагается	4 495 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:015, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1	3 686 000	НДС не облагается	3 686 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:016, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9	4 397 000	НДС не облагается	4 397 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:024, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7	4 514 000	НДС не облагается	4 514 000

№ п.п.	Наименование	Общая площадь	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:033, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4	4 430 000	НДС не облагается	4 430 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:048, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2	4 546 000	НДС не облагается	4 546 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:051, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4	3 650 000	НДС не облагается	3 650 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0	1 673 000	334 600	2 007 600
	ИТОГО		**905 562 400**	**129 859 600**	**1 035 422 000**

905 562 400 рублей (без НДС)
(Девятьсот пять миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи четыреста) руб.
или:
1 035 422 000 рублей (с НДС)
(Один миллиард тридцать пять миллионов четыреста двадцать две тысячи) 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), Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 0001 от «29» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СМАОс

СВИДЕТЕЛЬСТВО

29 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1418
№ свидетельства реестра

Гордеева Надежда Васильевна

паспорт 9203 555835 выдан УВД Приокского р-на г. Казани 13.09.2002, код подразделения 162-006, зарегистрирована г. Казань ул. Маяковского д.17а кв.22

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Вабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023325-1 «02» июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гордеевой Надежде Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «02» июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» июля 20 24 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№4991R/776/0000044/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора страхования ответственности оценщиков №4991R/776/0000044/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2016 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.42, оф.9
ИНН 1659140148

Объект страхования: имущественные интересы, связанные:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Полисом и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

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

Лимит ответственности: **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю:
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям за возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

Иные лимиты ответственности в отношении:

оценочная деятельность: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
судебные расходы: **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям

Франшиза: не установлена.
Территория страхования: Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2021г. и действует до «04» августа 2022г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:
ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»

Полис № 4991R/776/0000044/21

Страховщик _____ Страхователь _____

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 4991R/776/500532/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора страхования № 4991R/776/500532/21 (далее – Договор), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором и «Правилами страхования гражданской ответственности организаций за вред, нанесенный третьим лицам», утвержденными Страховщиком 05.04.2019 г. (далее – Правила страхования), которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ИП Горденко Надежда Васильевна
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв.3
ИНН 165910803024
Лицо, риск ответственности которого застраховано:
Наименование: ИП Горденко Надежда Васильевна
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв.3
ИНН 165910803024
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Лимиты ответственности: - по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия Договора: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
Территория страхования: Российская Федерация
Срок действия Договора страхования:
Договор вступает в силу с «22» июня 2021г. и действует до «21» июня 2022г.
Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;
при условии, что:
- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователем, являющим причинение вреда, произошли **в течение периода страхования** указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, в возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены посредством стороны в течение **срока исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

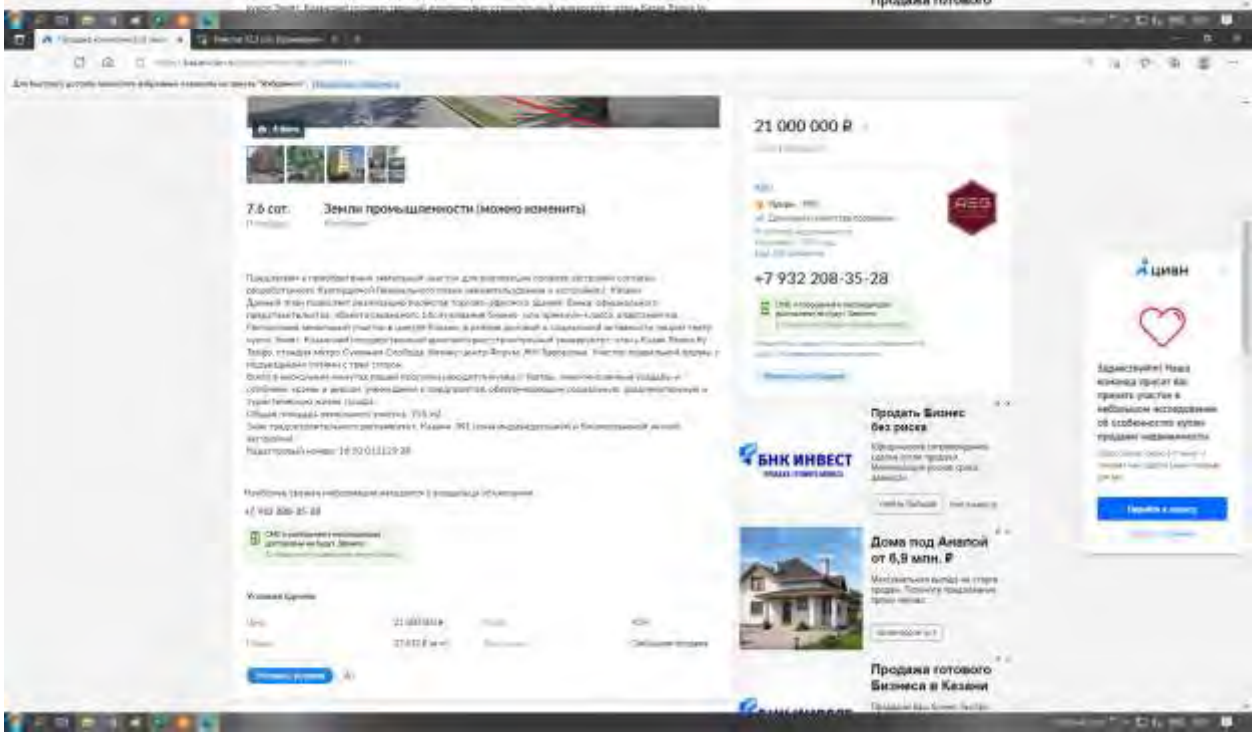
Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

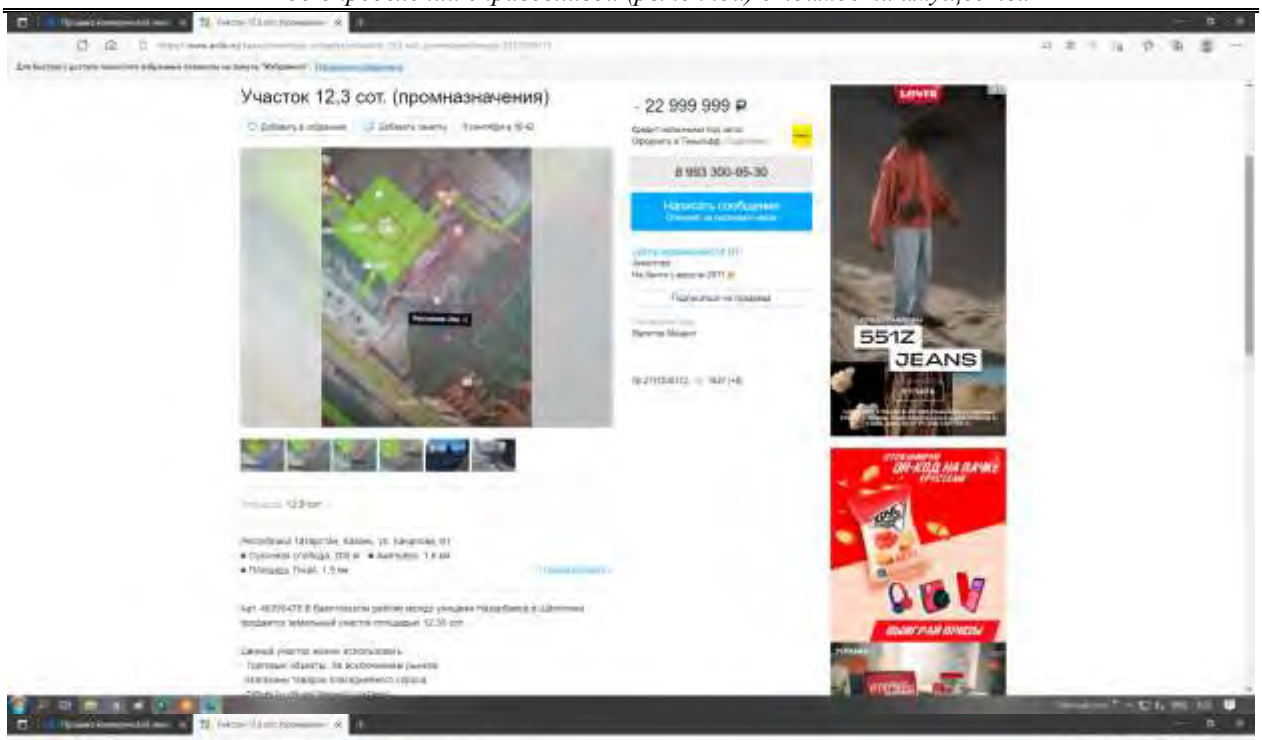
Страхователь:
ИП Горденко Надежда Васильевна
Горденко Н.В.
Место и дата выдачи полиса
г. Казань, «18» июня 2021г.

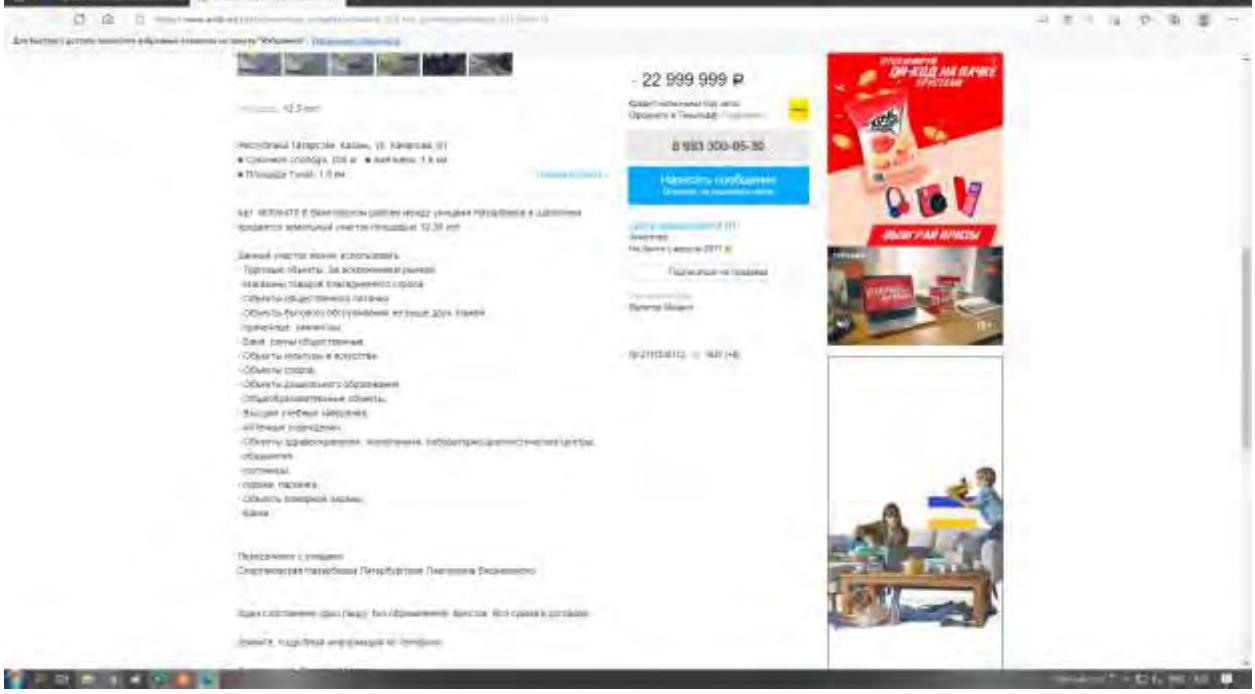
Полис № 4991R/776/500532/21

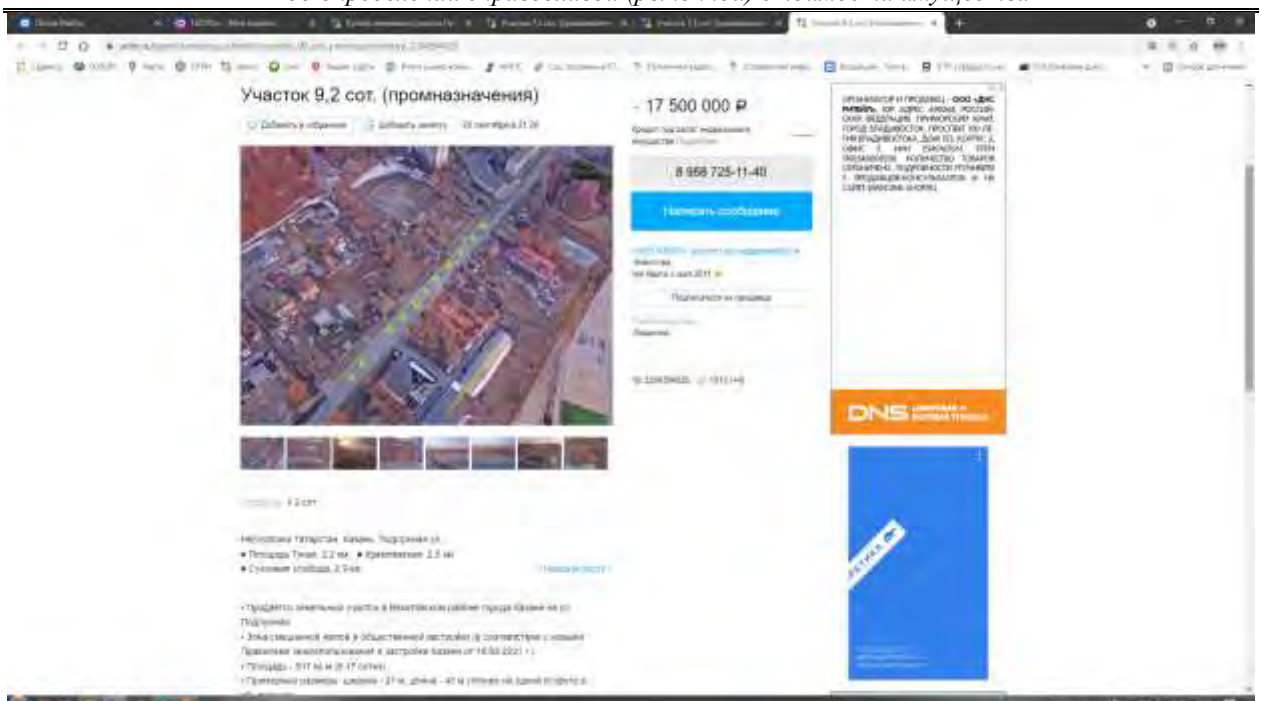
Страховщик _____ Страхователь _____

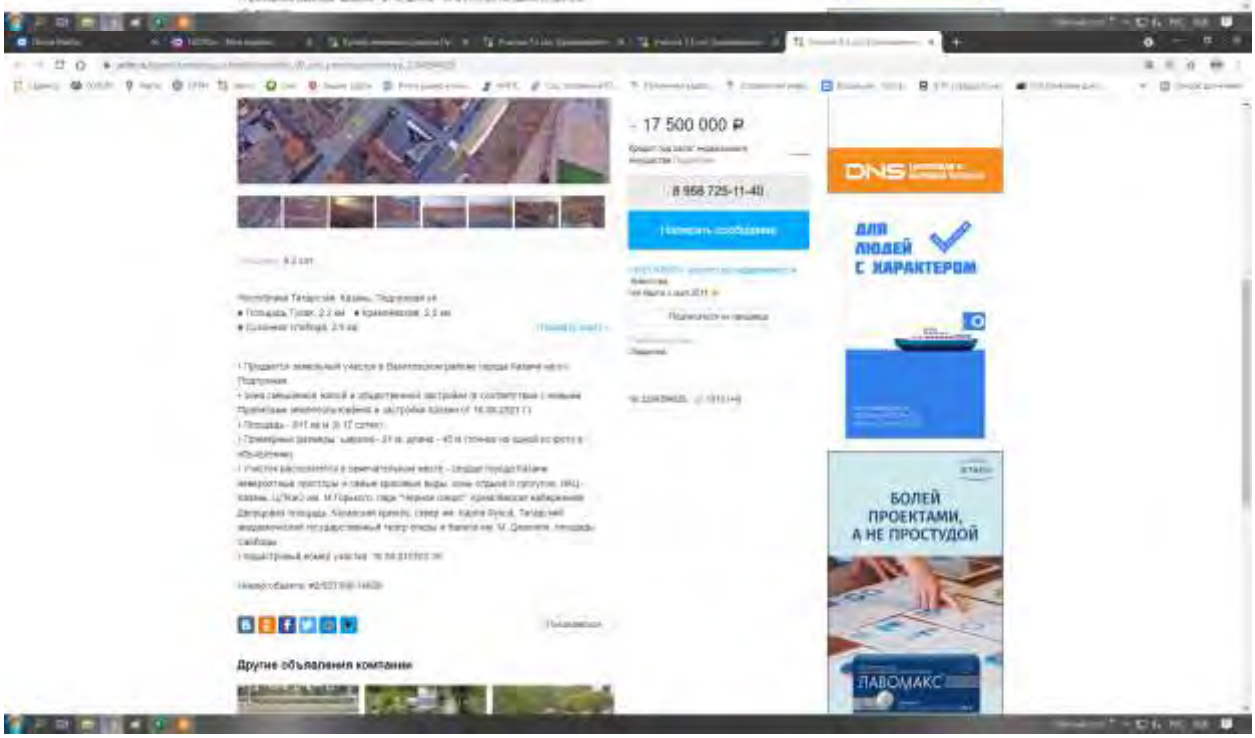
6.2. Объявления СМИ

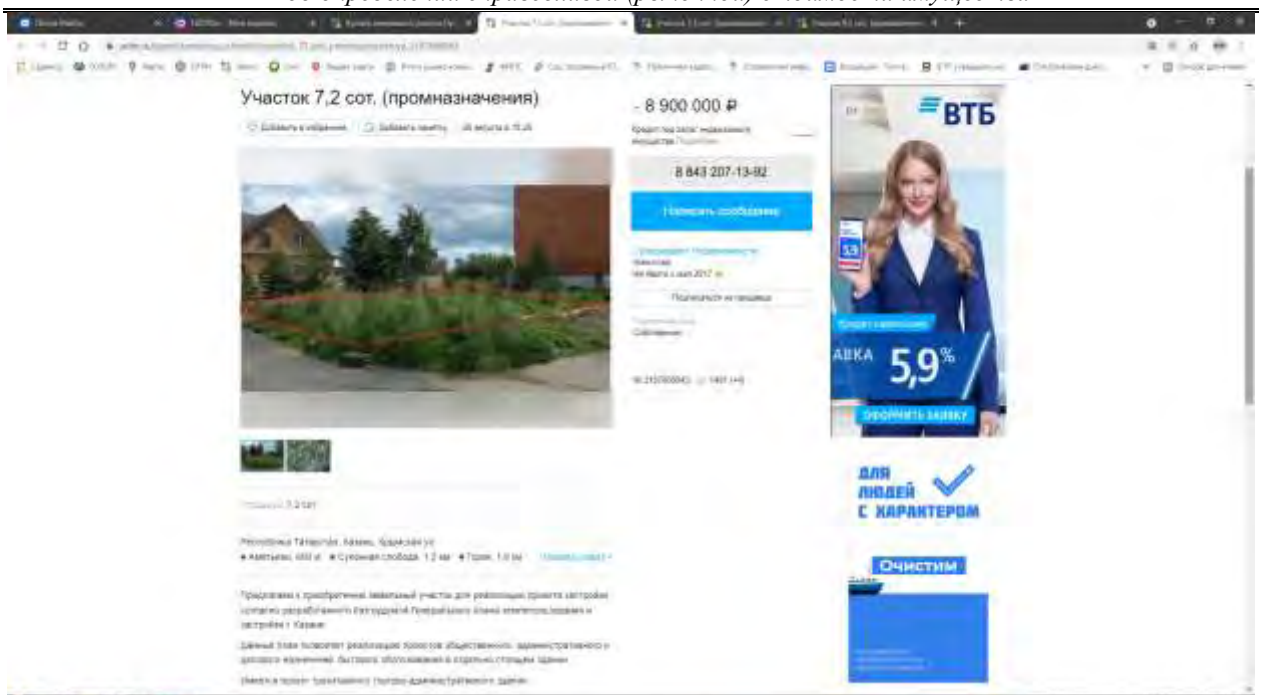


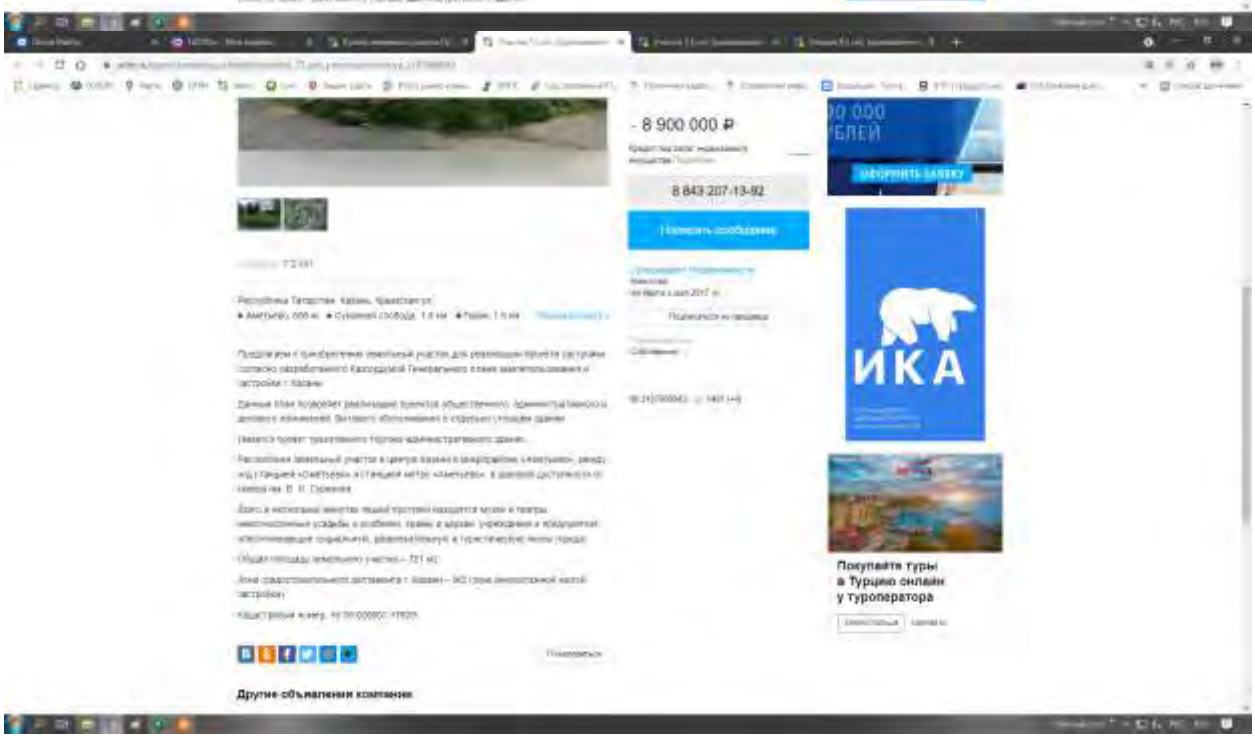

Участок 12,3 сот. (промназначения)
- 22 999 999 ₽
8 993 300-05-30
Написать сообщение
551Z
JEANS

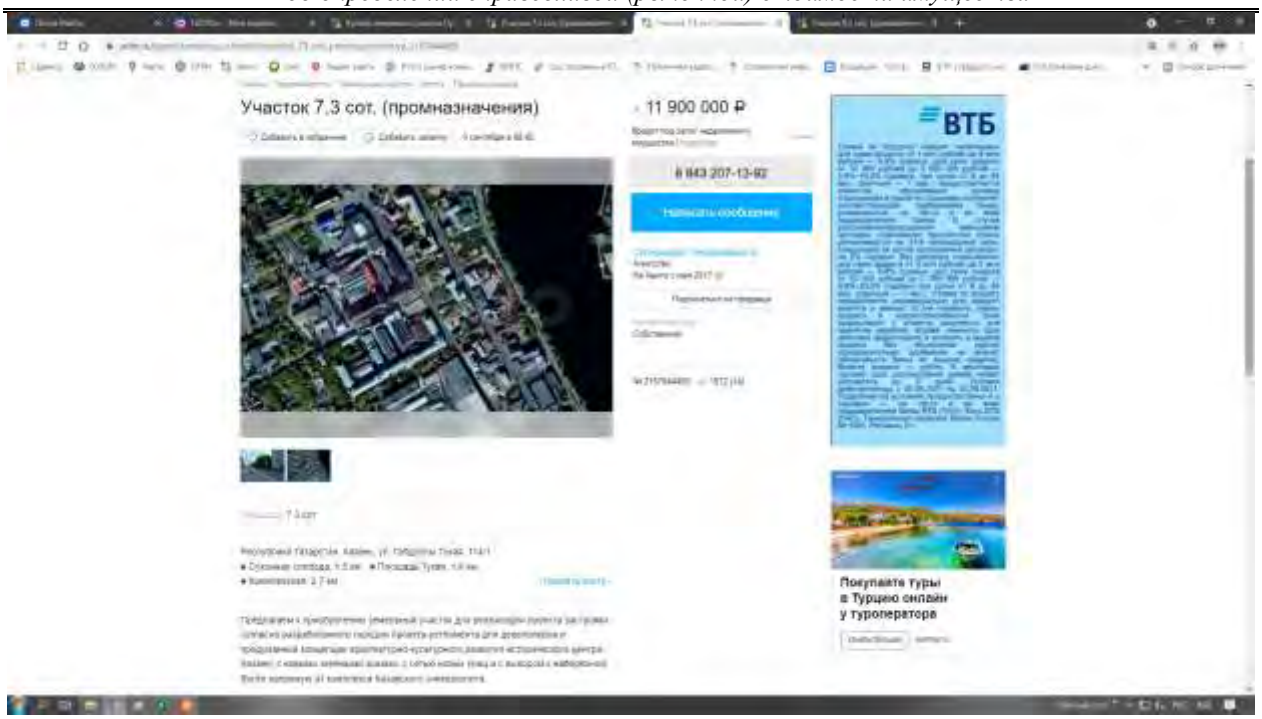

- 22 999 999 ₽
8 993 300-05-30
Написать сообщение

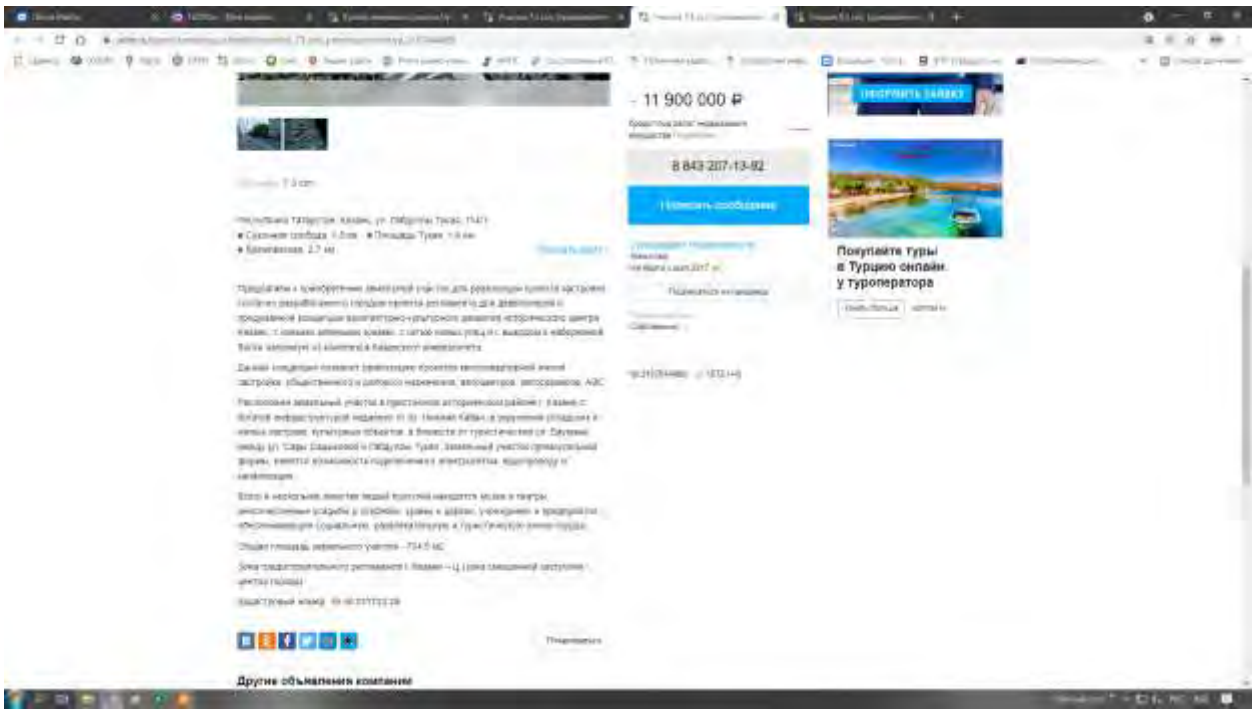

Участок 9,2 сот. (промназначения)
- 17 500 000 ₽
8 958 725-11-40
Написать сообщение
DNS

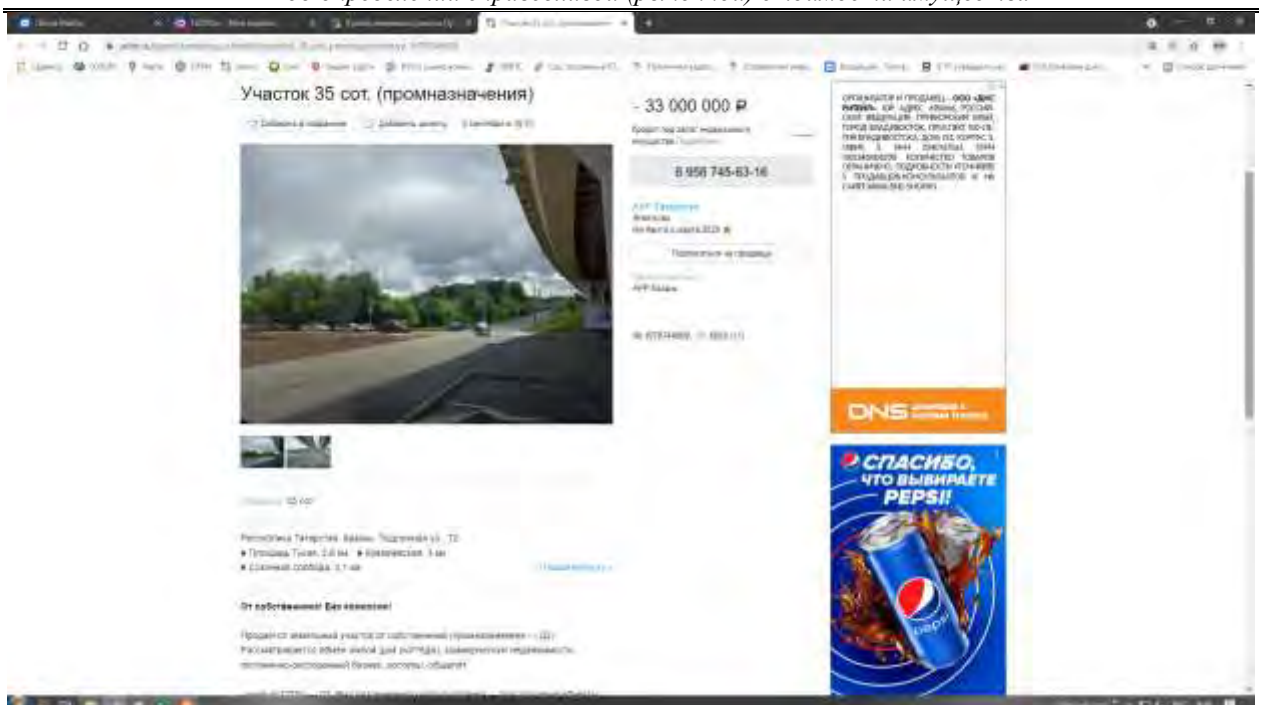

- 17 500 000 ₽
8 958 725-11-40
Написать сообщение
DNS
ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ХАРАКТЕРОМ
БОЛЕЙ ПРОЕКТАМИ, А НЕ ПРОСТУДОЙ
ЛАВОМАКС
Другие объявления компании

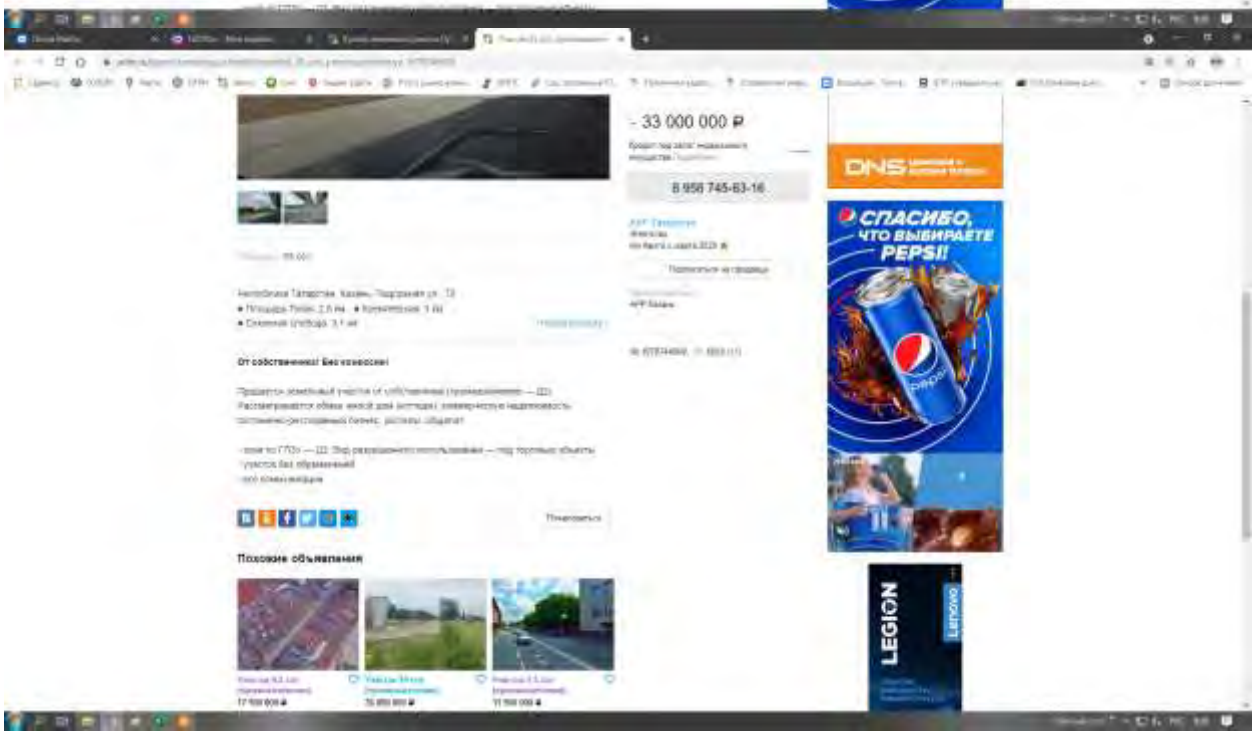

Участок 7,2 сот. (промназначения)
- 8 900 000 ₽
8 843 207-13-92
ВТБ
5,9%
ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ХАРАКТЕРОМ
Очистим

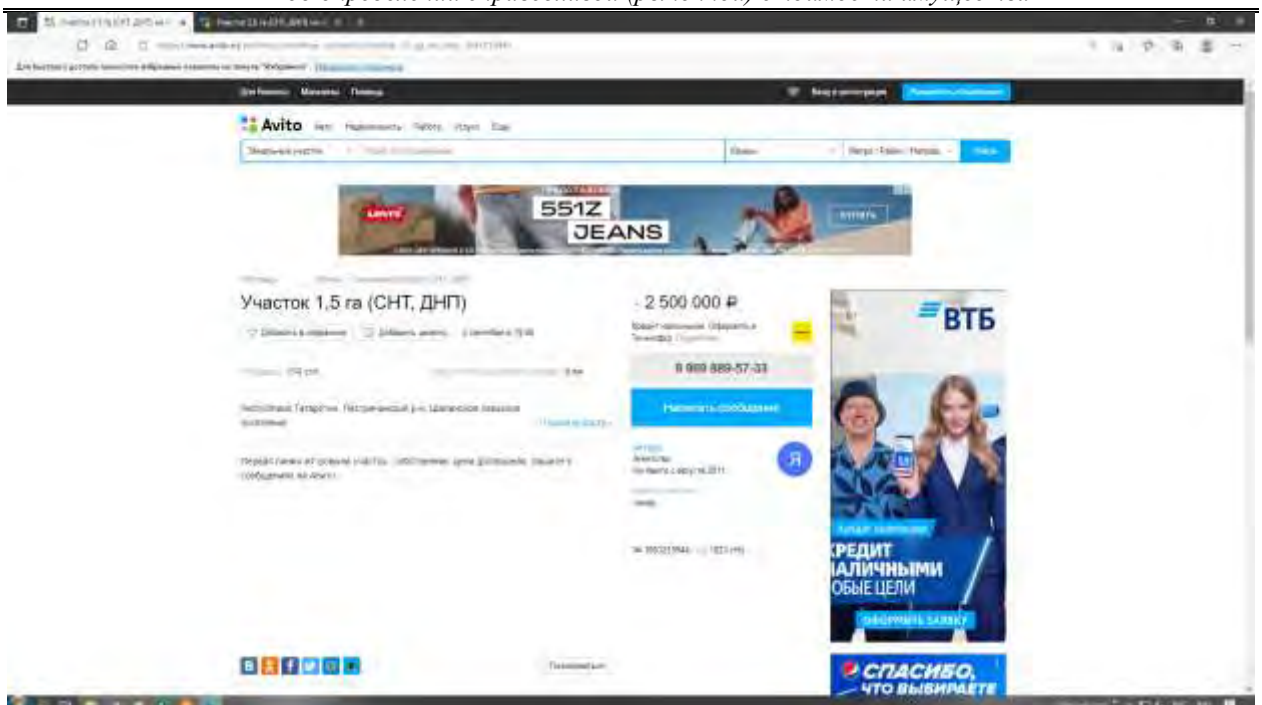

- 8 900 000 ₽
8 843 207-13-92
ИКА
Покупайте туры в Турцию онлайн у туроператора
Другие объявления компании

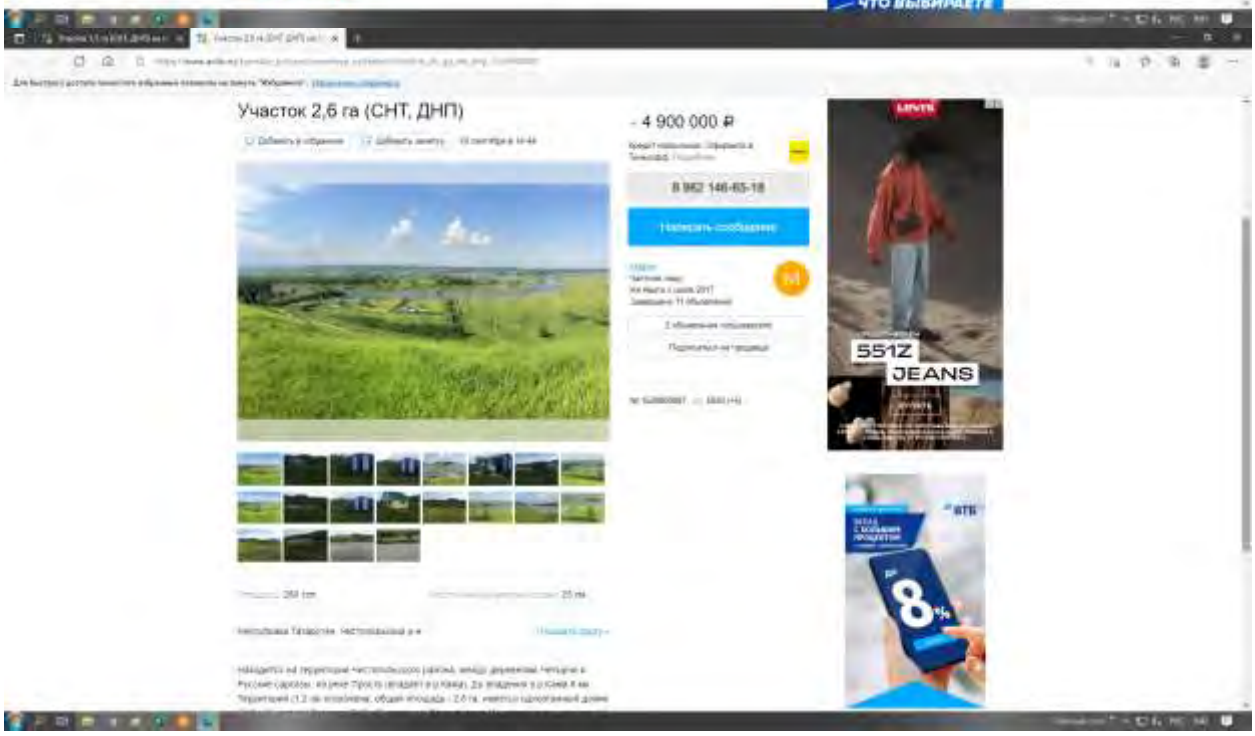

Участок 7,3 сот. (промназначения)
11 900 000 ₽
8 843 207-13-92
ВТБ
Покупайте туры
в Турцию онлайн
у туроператора

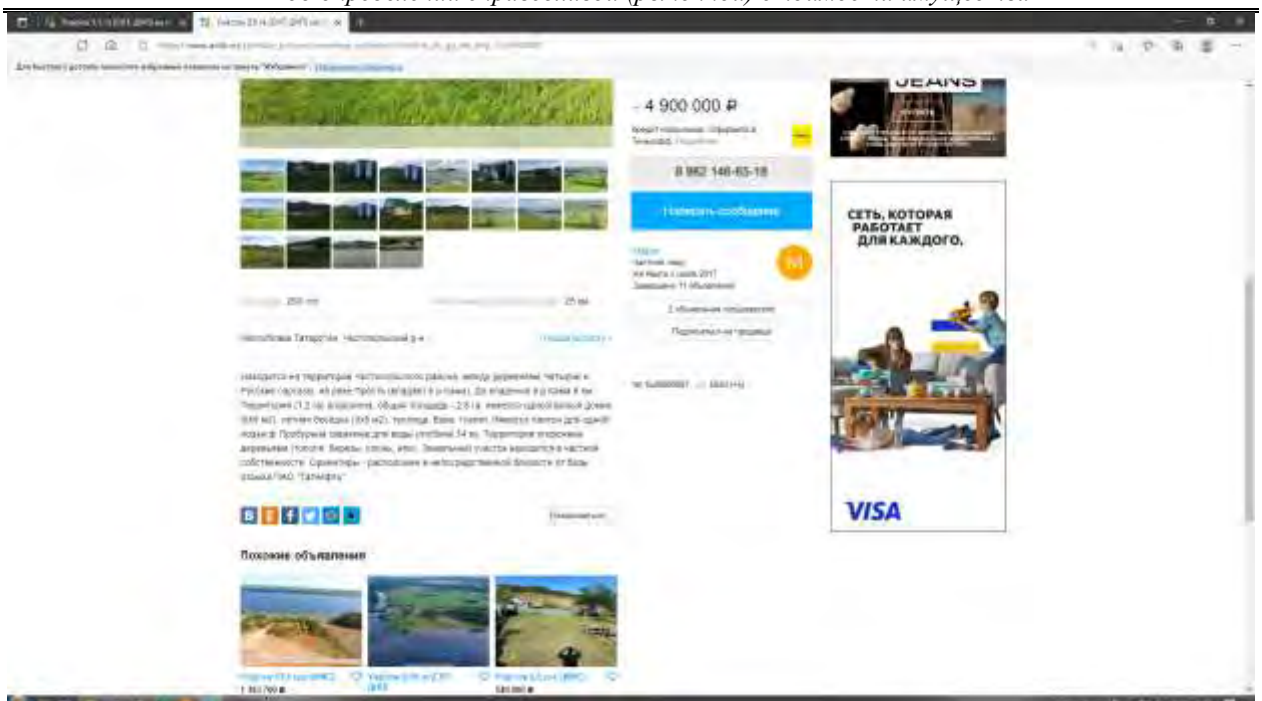

11 900 000 ₽
8 843 207-13-92
Покупайте туры
в Турцию онлайн
у туроператора
Другие объявления компании

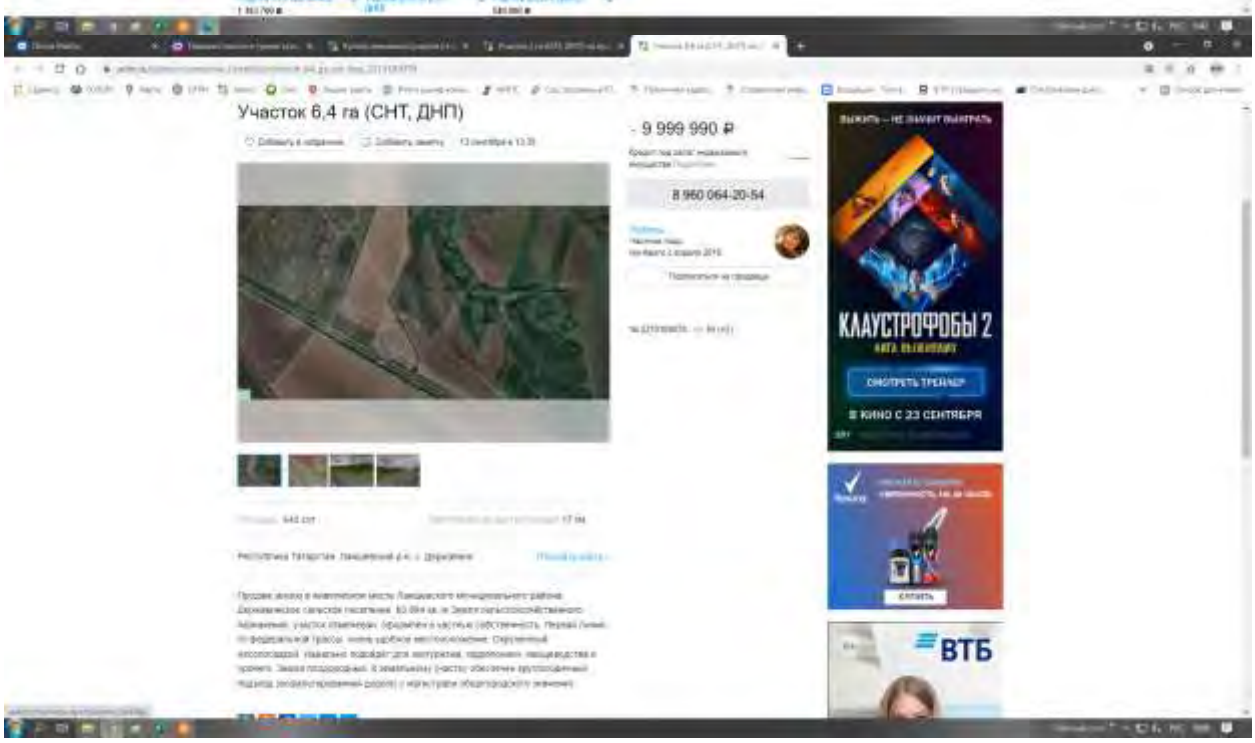

Участок 35 сот. (промназначения)
- 33 000 000 ₽
8 958 745-63-16
СПАСИБО, ЧТО ВЫБИРАЕТЕ PEPSI!

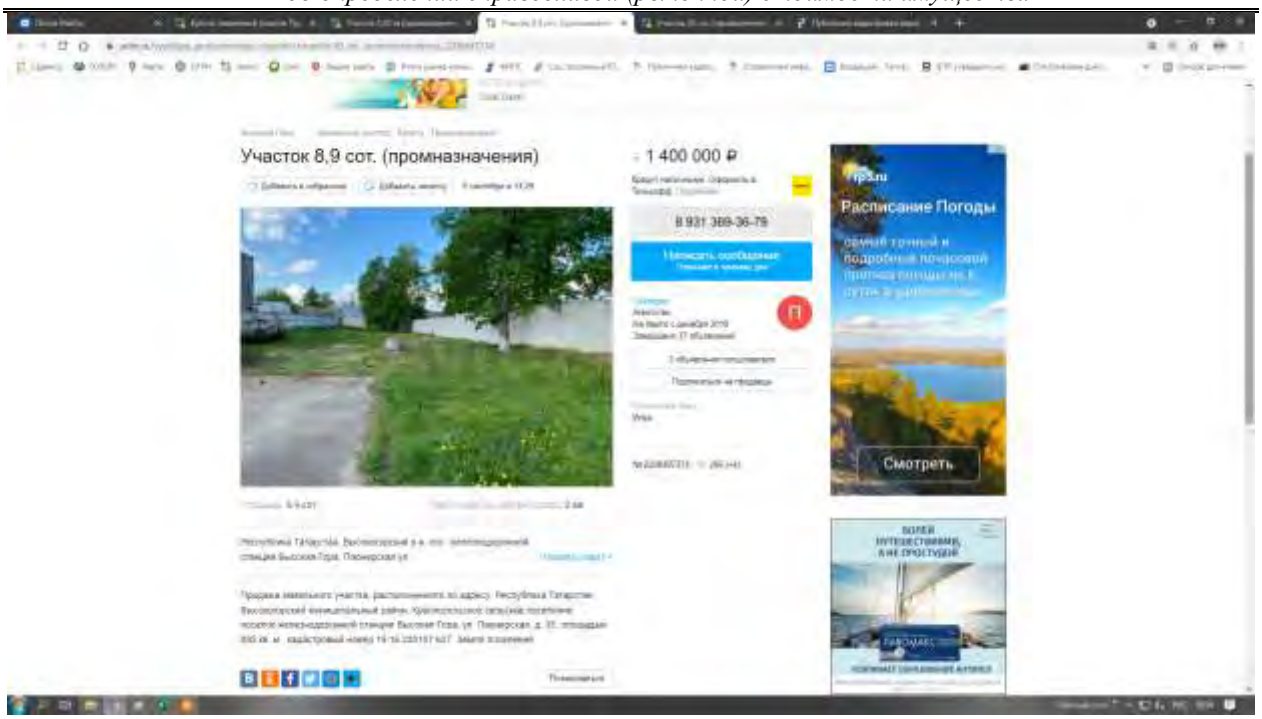

- 33 000 000 ₽
8 958 745-63-16
СПАСИБО, ЧТО ВЫБИРАЕТЕ PEPSI!
Похожие объявления
LEGION

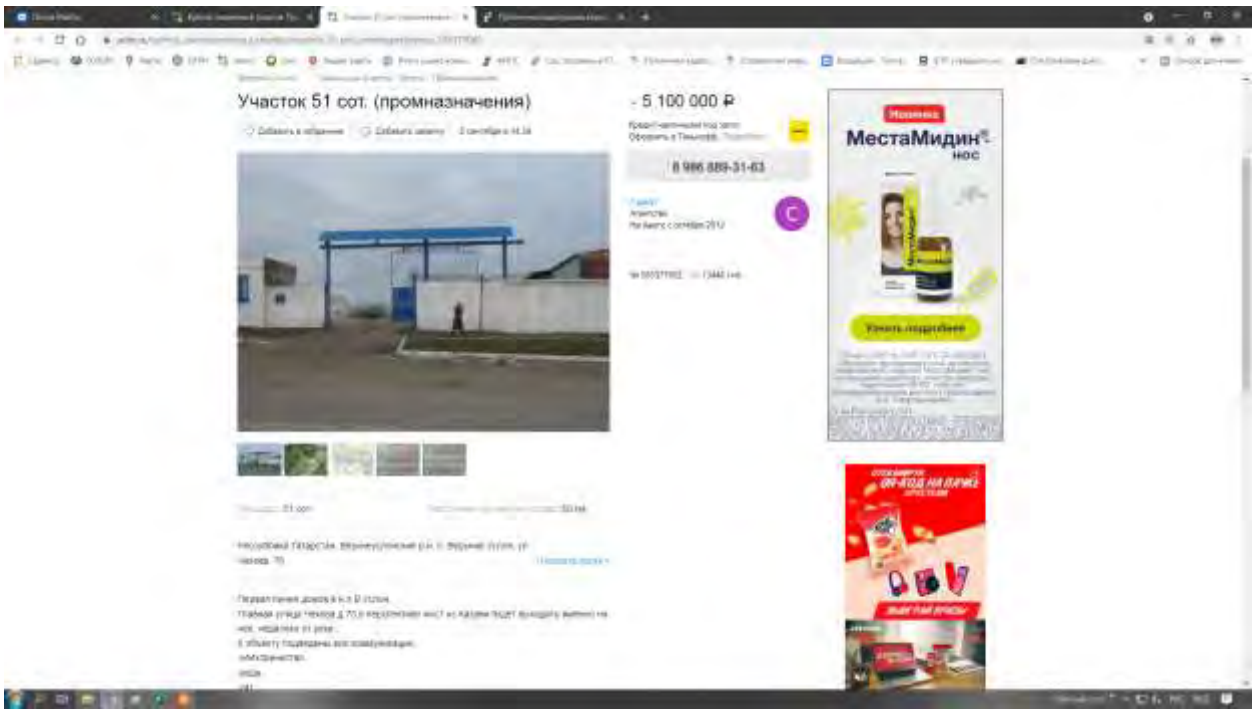

Avito
551Z
JEANS
Участок 1,5 га (СНТ, ДНП)
2 500 000 ₽
ВТБ
КРЕДИТ
НАЛИЧНЫМИ
ОБЫЕ ЦЕЛИ
СПАСИБО,
ЧТО ВЫБИРАЕТЕ

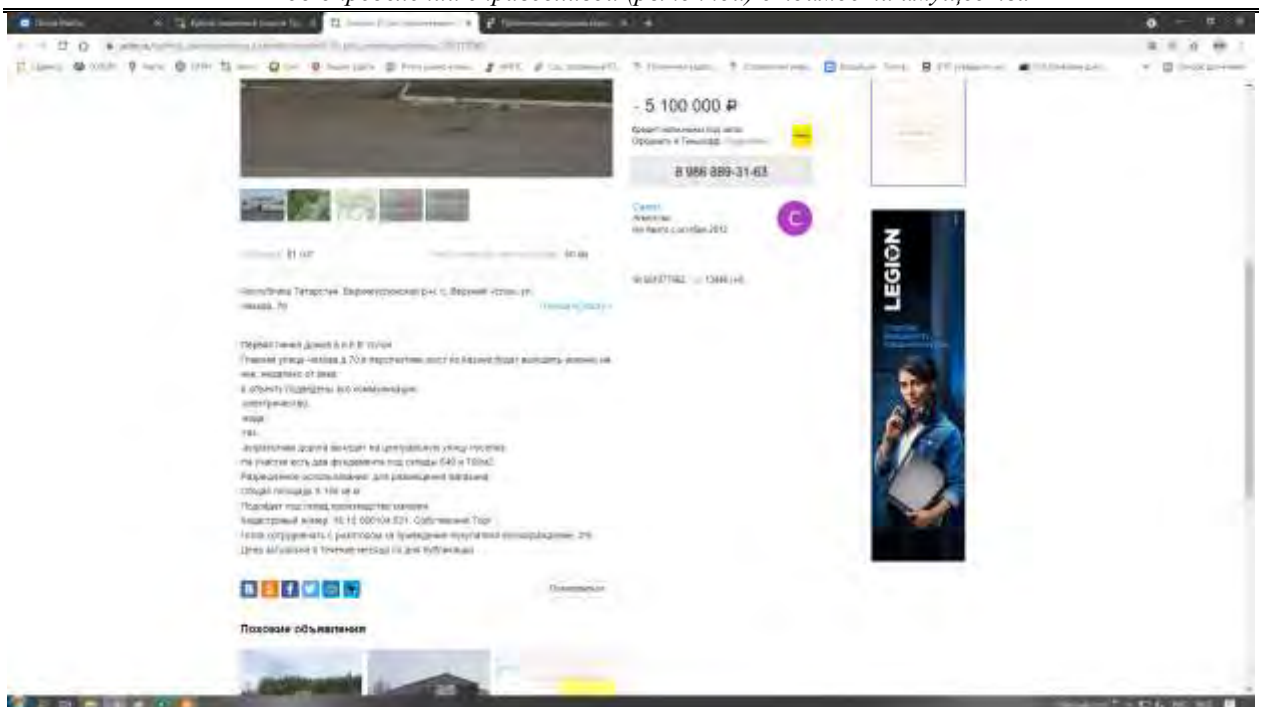

Участок 2,6 га (СНТ, ДНП)
4 900 000 ₽
551Z
JEANS

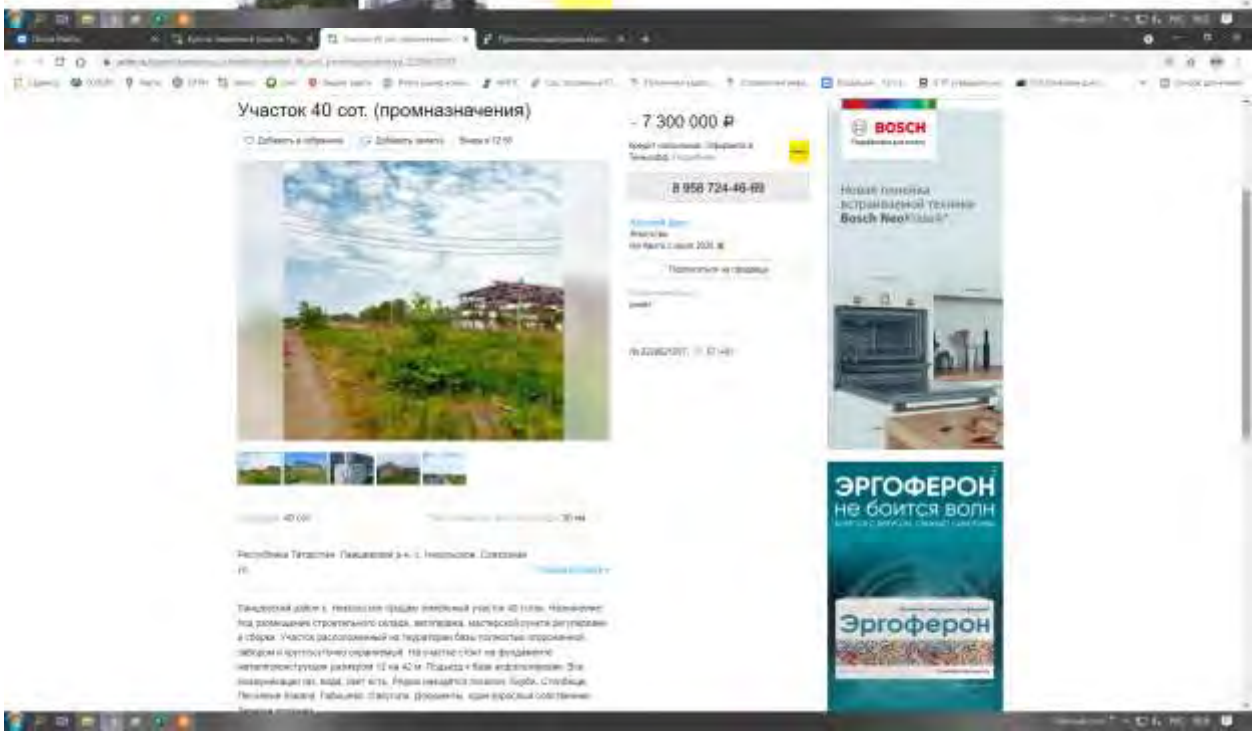

- 4 900 000 ₽
8 962 148-65-18
СЕТЬ, КОТОРАЯ РАБОТАЕТ ДЛЯ КАЖДОГО.
VISA
Похожие объявления

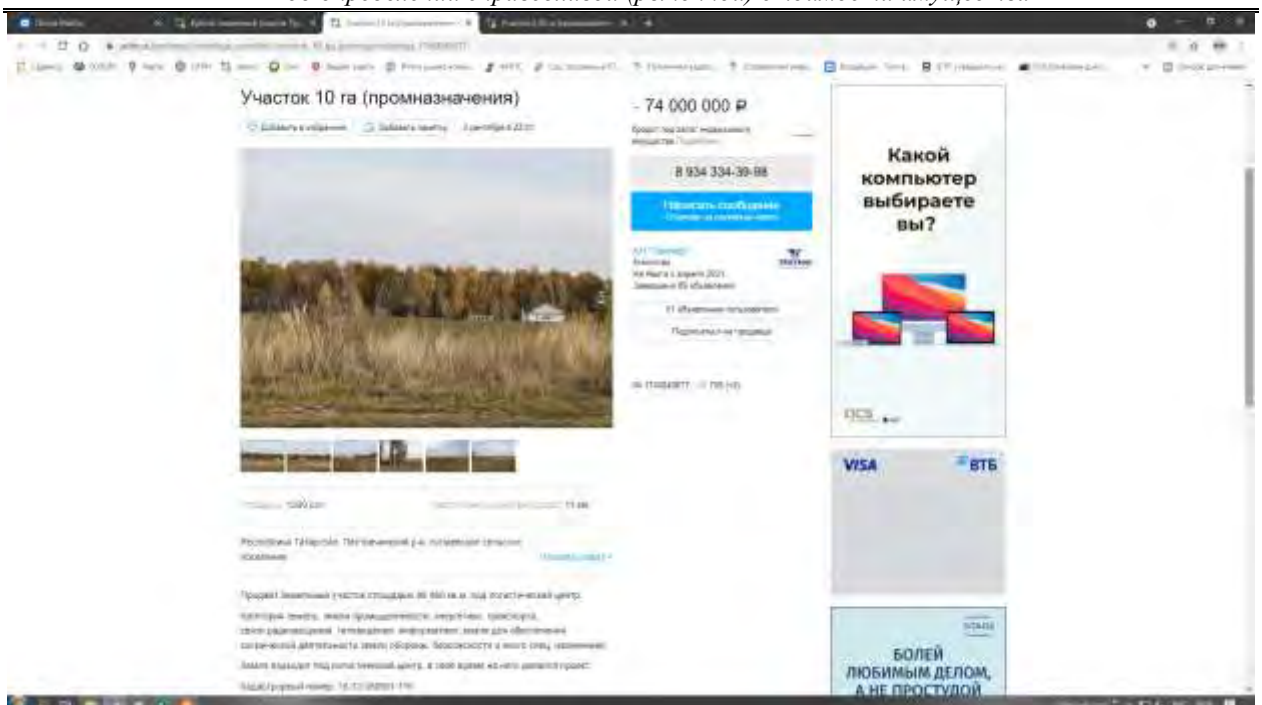

Участок 6,4 га (СНТ, ДНП)
- 9 999 990 ₽
8 960 064-20-54
КЛАУСТРОФОБЫ 2
СМОТРЕТЬ ТРЕЙЛЕР
В КИНО С 23 СЕНТЯБРЯ
ВТБ

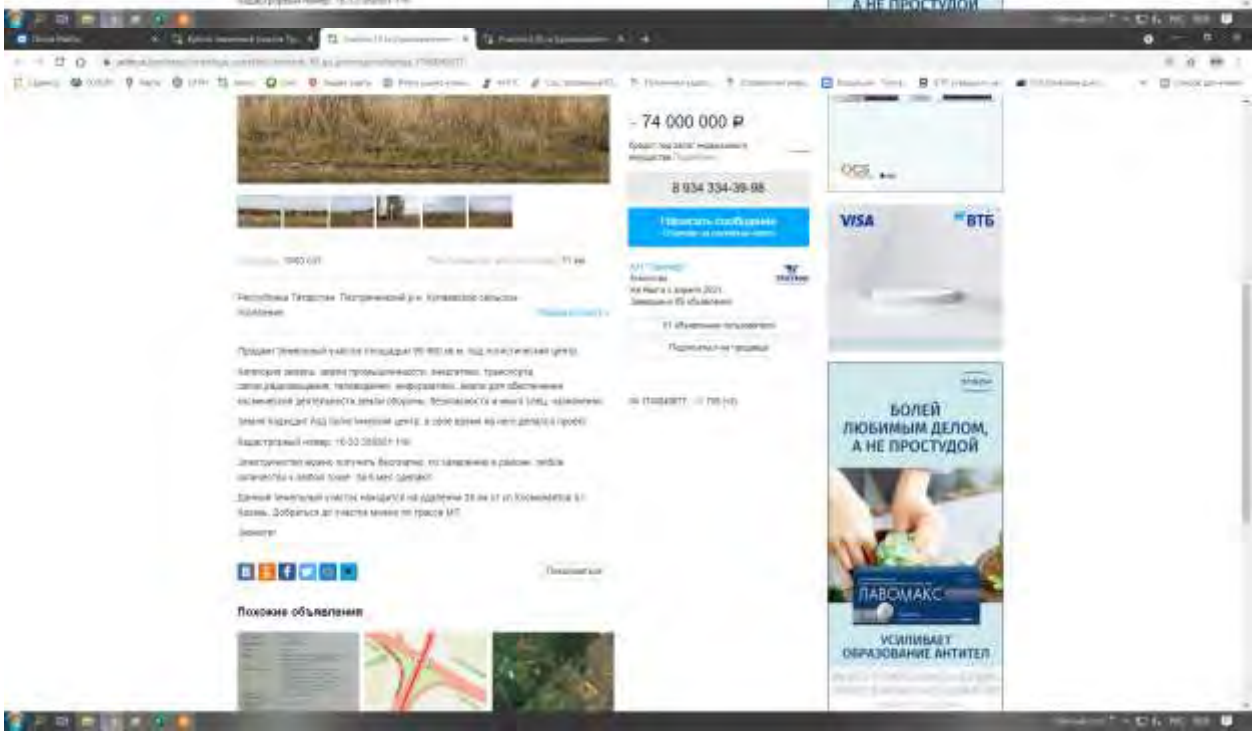

Участок 8,9 сот. (промназначения)
1 400 000 ₽
8 931 369-36-79
Расписание Погоды
Смотреть

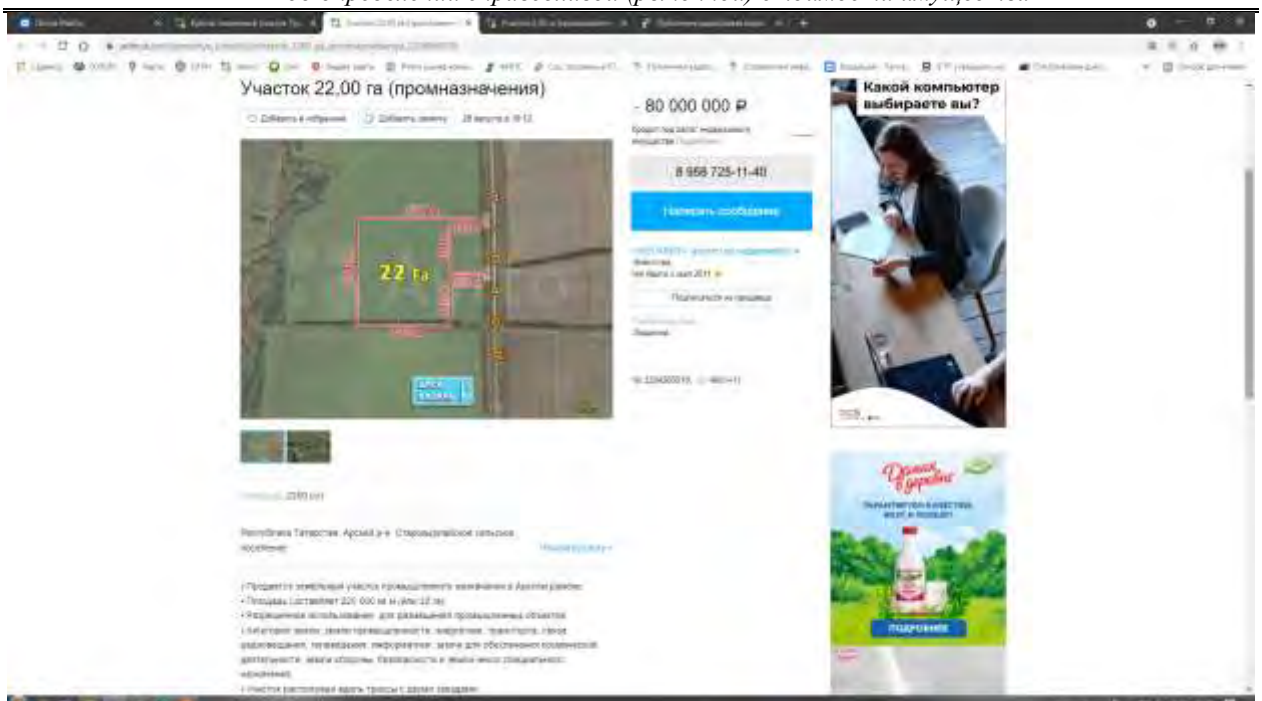

Участок 51 сот. (промназначения)
5 100 000 ₽
8 986 889-31-63
МестаМидин
нос

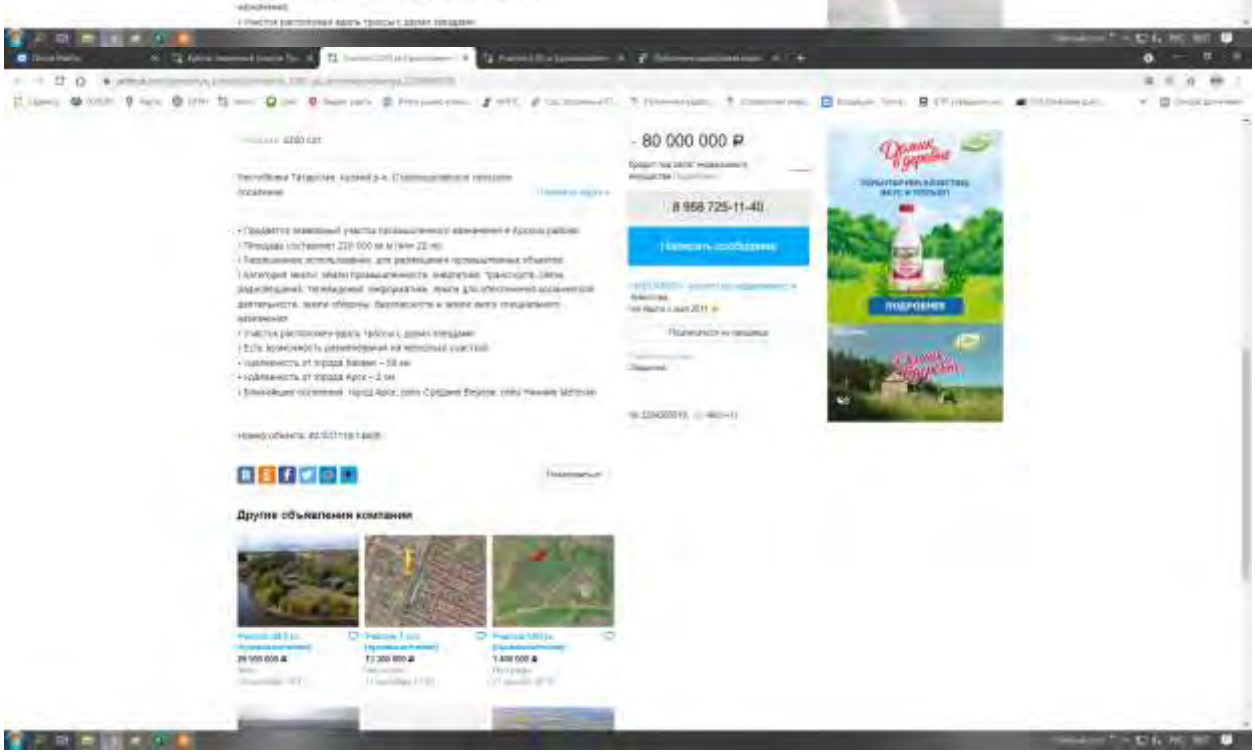

- 5 100 000 ₽
8 986 889-31-63
LEGION
Похожие объявления

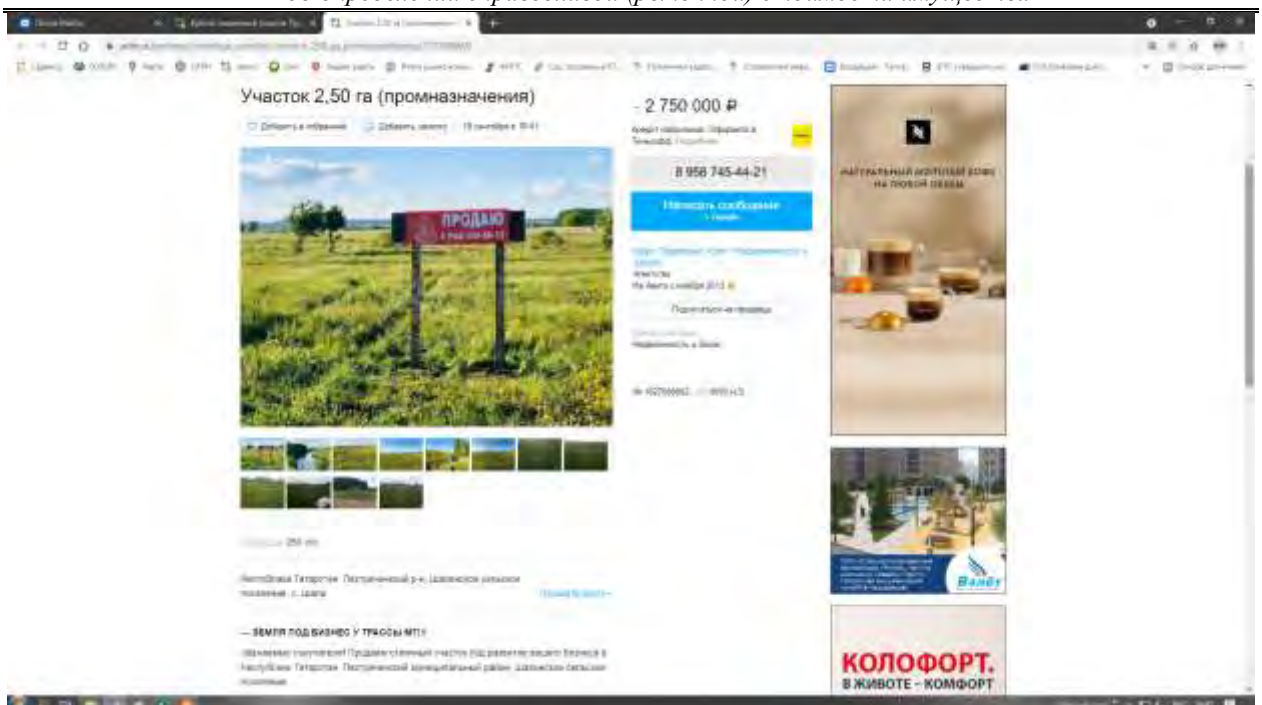

Участок 40 сот. (промназначения)
- 7 300 000 ₽
8 958 724-46-69
BOSCH
ЭРГОФЕРОН
не боится волн
Эргоферон


Участок 10 га (промназначения)
- 74 000 000 ₽
8 934 334-39-98
Какой компьютер выбираете вы?
VISA
ВТБ
БОЛЕЙ ЛЮБИМЫМ ДЕЛОМ, А НЕ ПРОСТУДОЙ

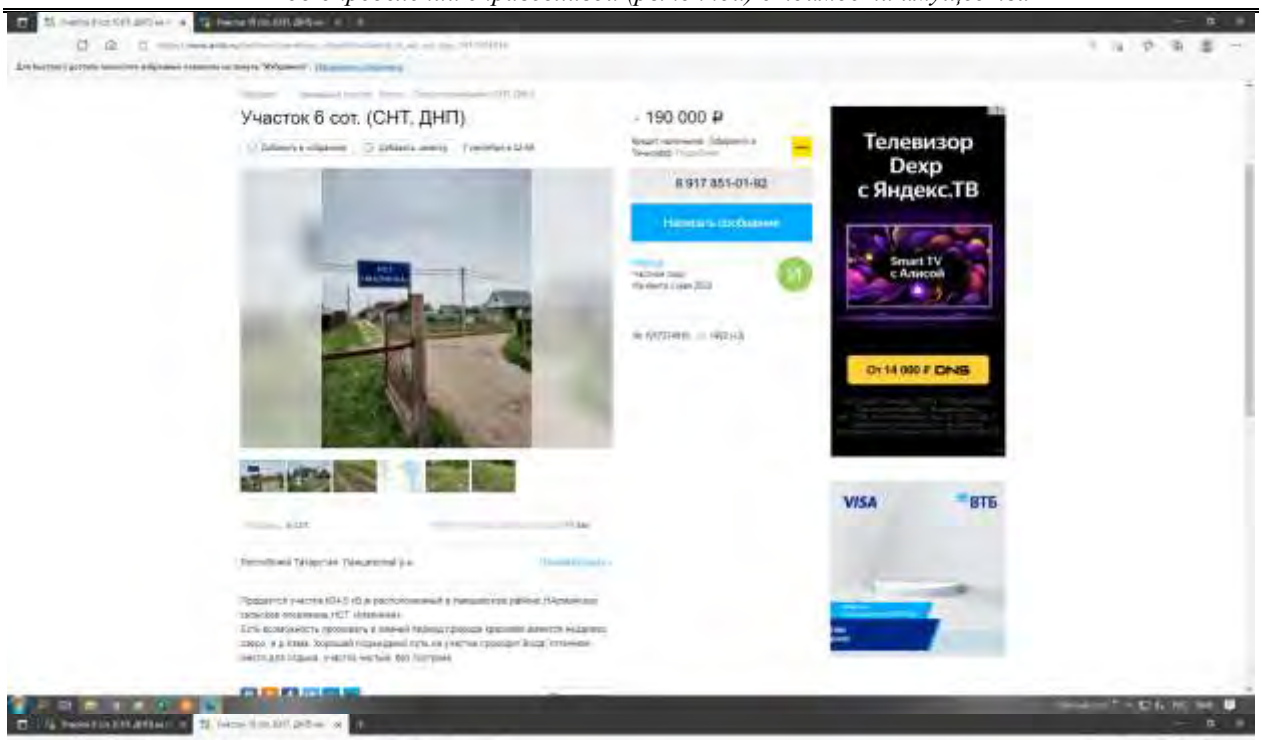

- 74 000 000 ₽
8 934 334-39-98
VISA
ВТБ
БОЛЕЙ ЛЮБИМЫМ ДЕЛОМ, А НЕ ПРОСТУДОЙ
ЛАВОМАКС
УСИЛИВАЕТ ОБРАЗОВАНИЕ АНТИТЕЛ
Похожие объявления

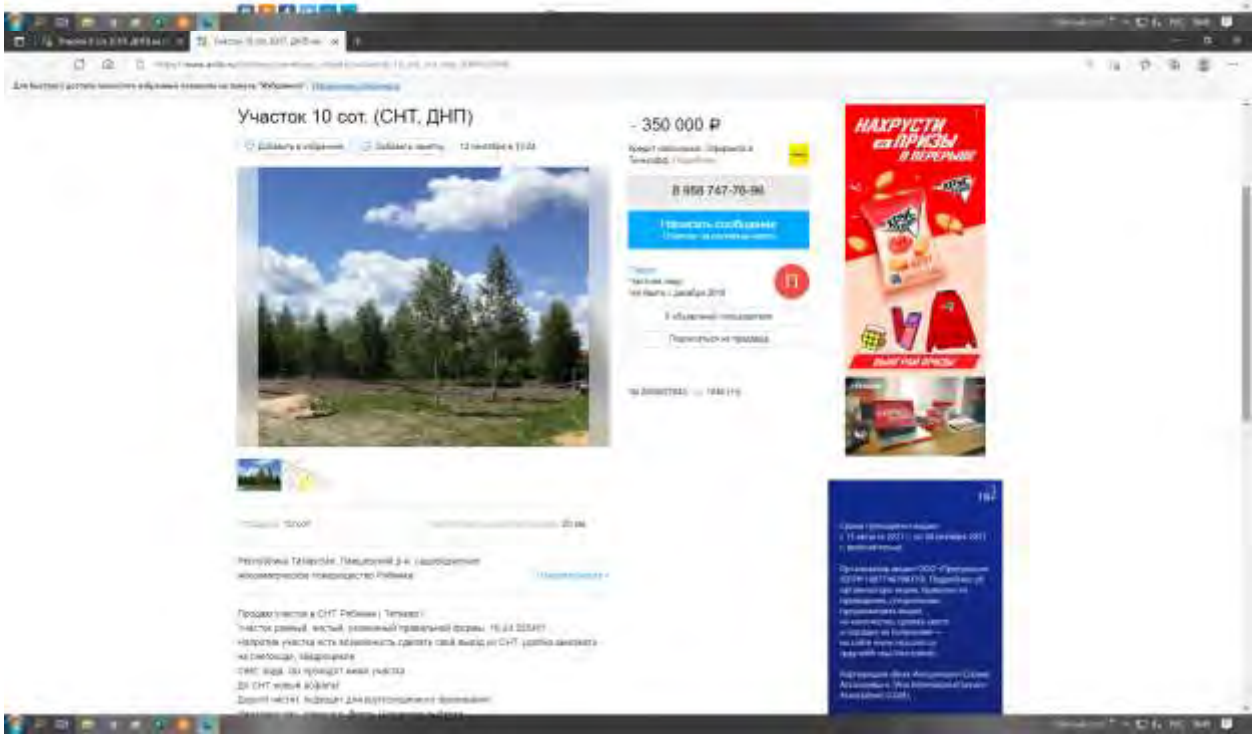

Участок 22,00 га (промназначения)
- 80 000 000 ₽
8 958 725-11-40
Написать сообщение
22 га
Какой компьютер выбираете вы?
Домик в деревне
ПОДРОБНЕЕ

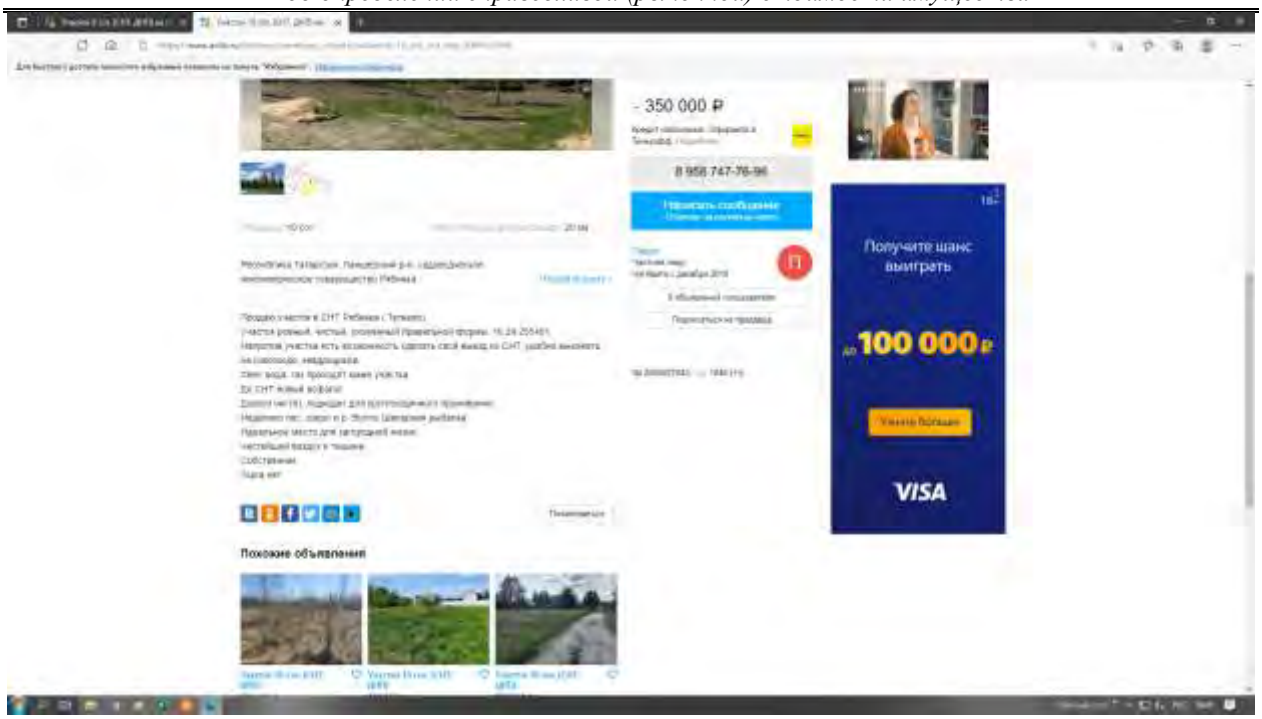

- 80 000 000 ₽
8 958 725-11-40
Написать сообщение
Домик в деревне
ПОДРОБНЕЕ
Другие объявления компании


Участок 2,50 га (промназначения)
- 2 750 000 ₽
8 958 745-44-21
ПРОДАЮ
КОЛОФОРТ.
В ЖИВОТЕ - КОМФОРТ

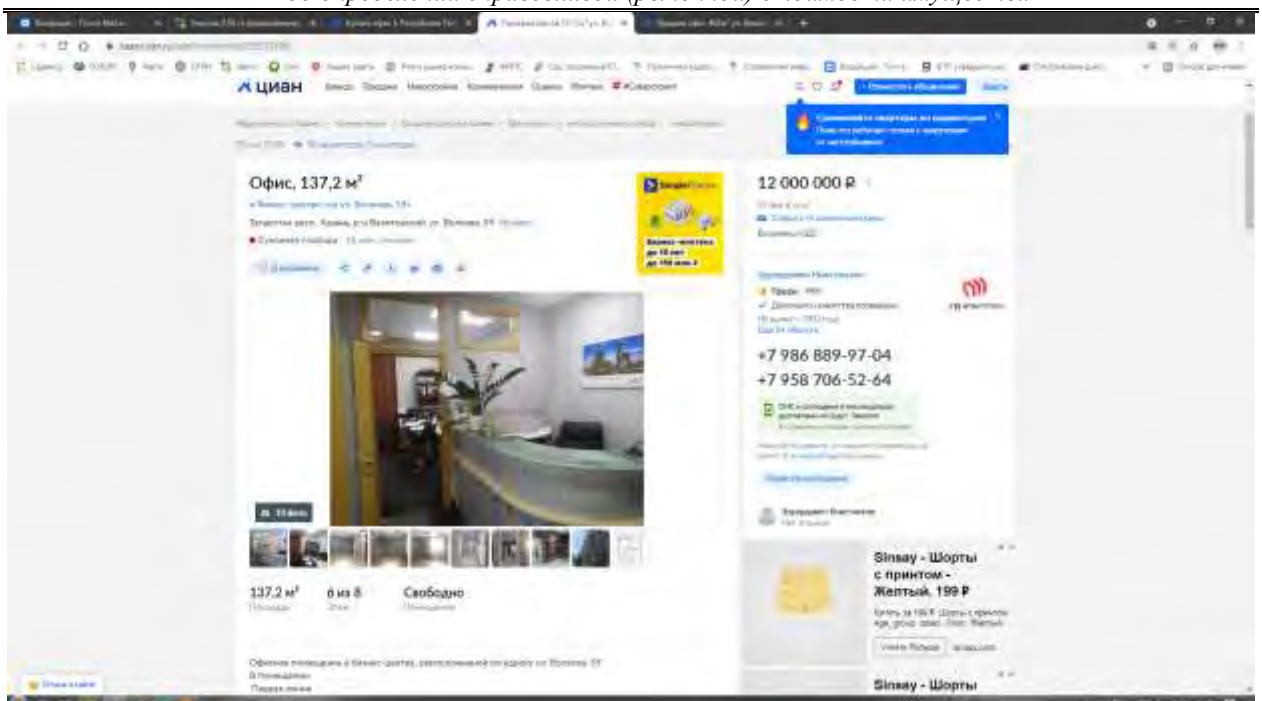
- 2 750 000 ₽
8 958 745-44-21
Взлёт
КОЛОФОРТ.
В ЖИВОТЕ - КОМФОРТ
Колофорт
Другие объявления компании

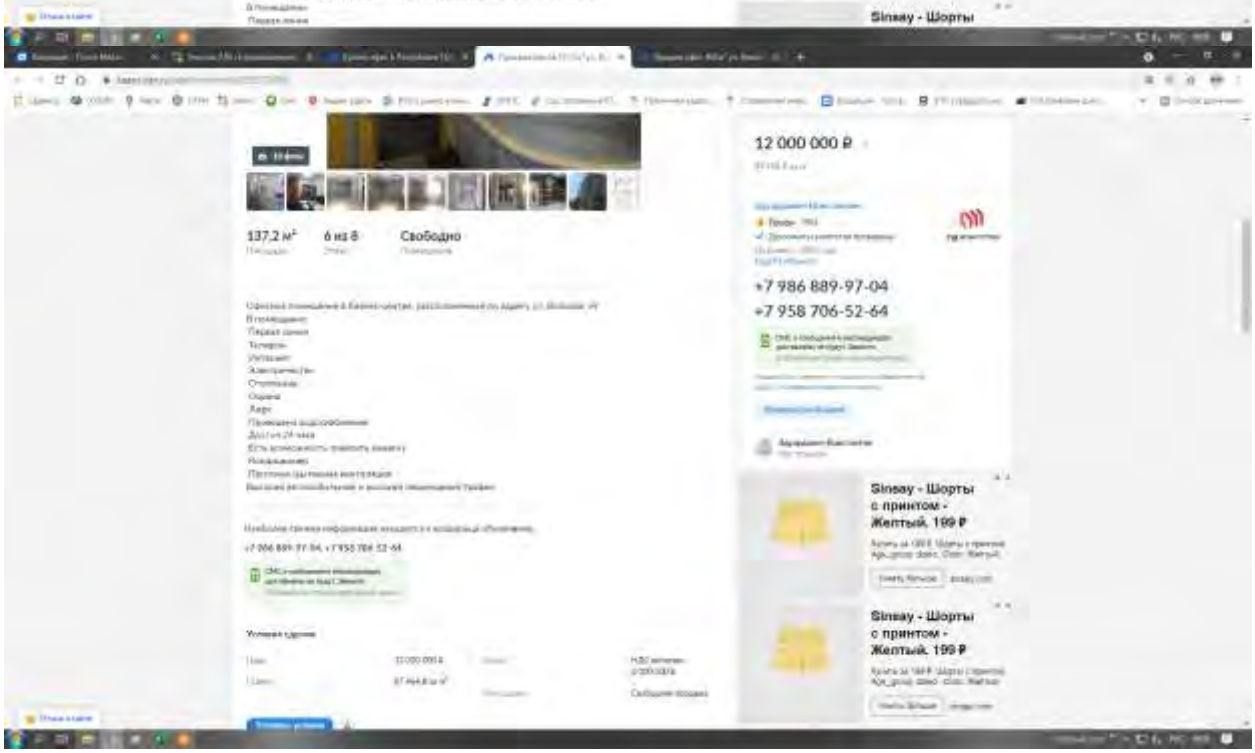

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)
- 190 000 ₽
8 917 851-01-92
Телевизор
Dexp
с Яндекс.ТВ
Smart TV
с Алисой
VISA
ВТБ

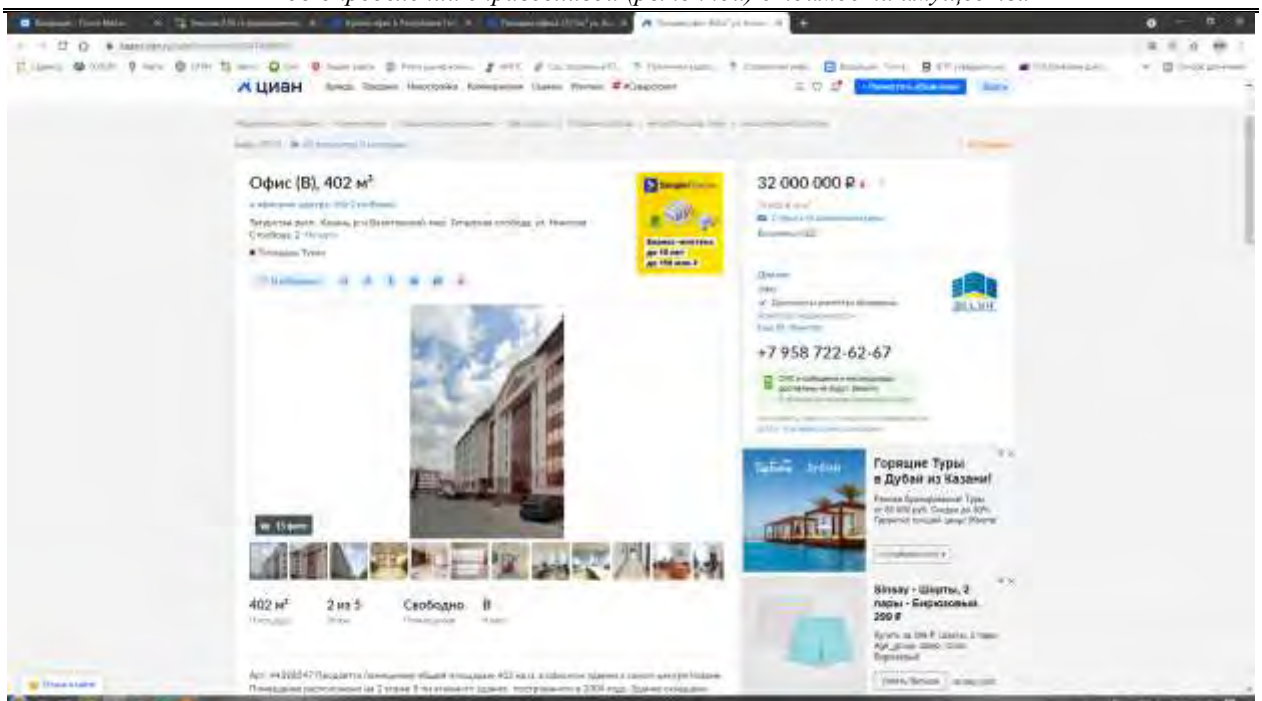

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
- 350 000 ₽
8 958 747-76-96

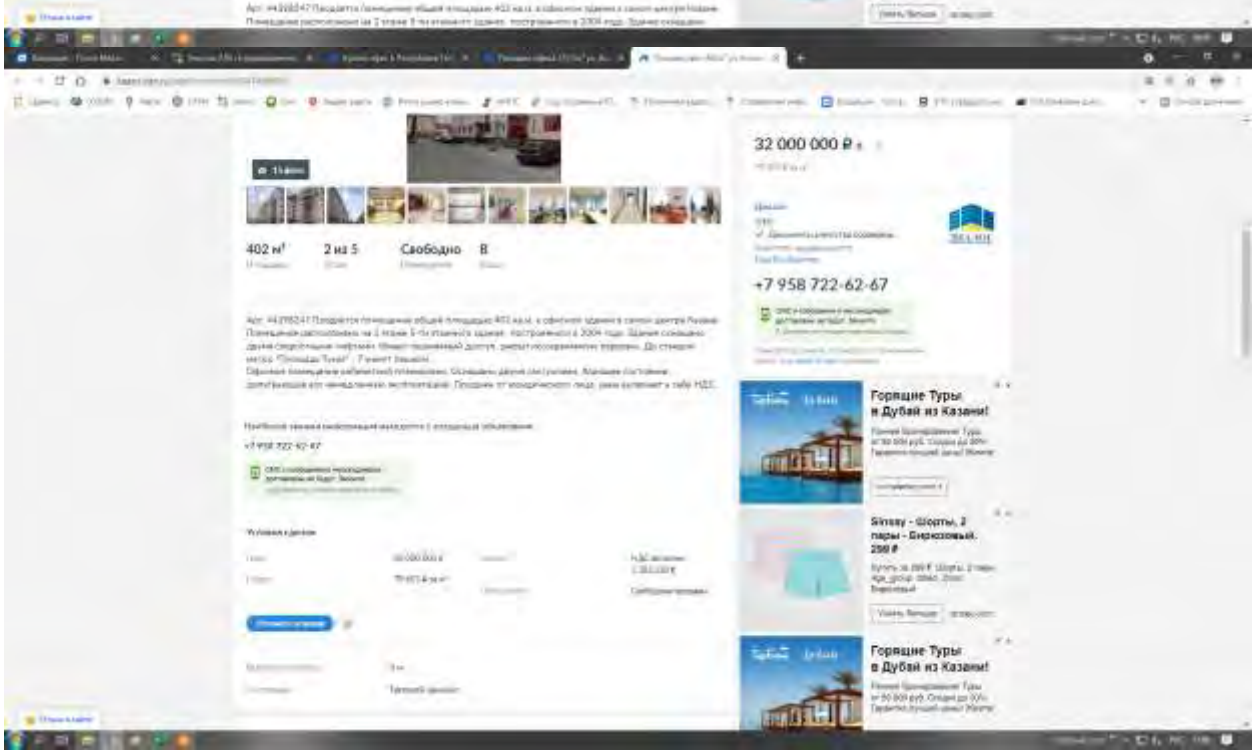

- 350 000 ₽
8 958 747-76-96
Получите шанс выиграть
до 100 000 ₽
VISA
Похожие объявления

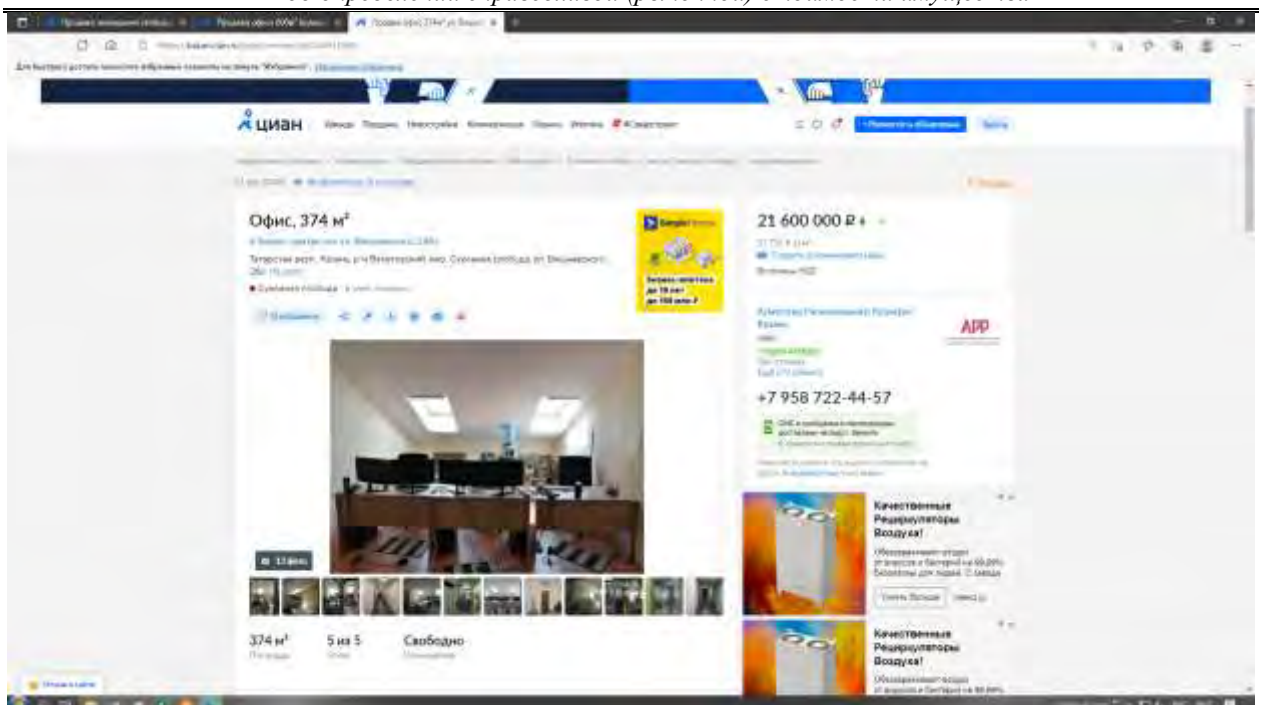
Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
- 190 000 ₽
8 932 202-90-02
Телевизор Dexp с Яндекс.ТВ
Smart TV с Алисой

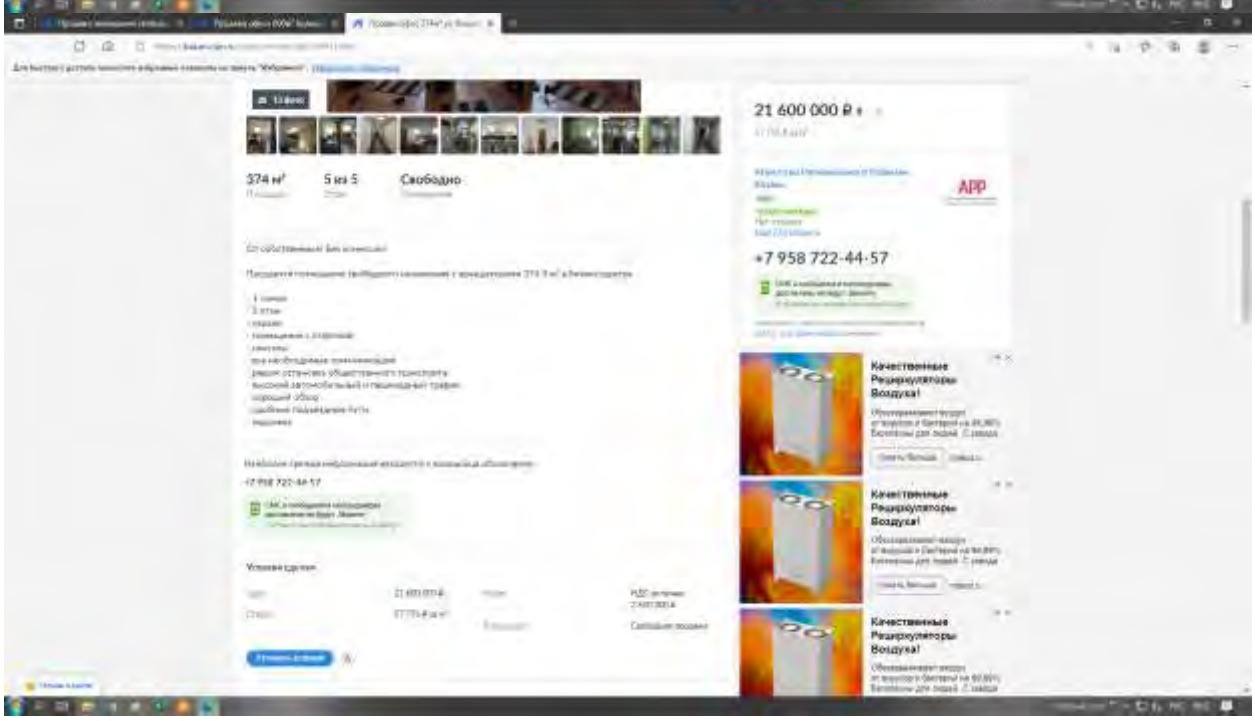

ЦИАН
Офис, 137,2 м²
12 000 000 ₽
+7 986 889-97-04
+7 958 706-52-64
137,2 м²
6 из 8
Свободно
Sinsay - Шорты с принтом - Желтый, 199 ₽
Sinsay - Шорты


12 000 000 ₽
137,2 м²
6 из 8
Свободно
+7 986 889-97-04
+7 958 706-52-64
Sinsay - Шорты с принтом - Желтый, 199 ₽
Sinsay - Шорты с принтом - Желтый, 199 ₽

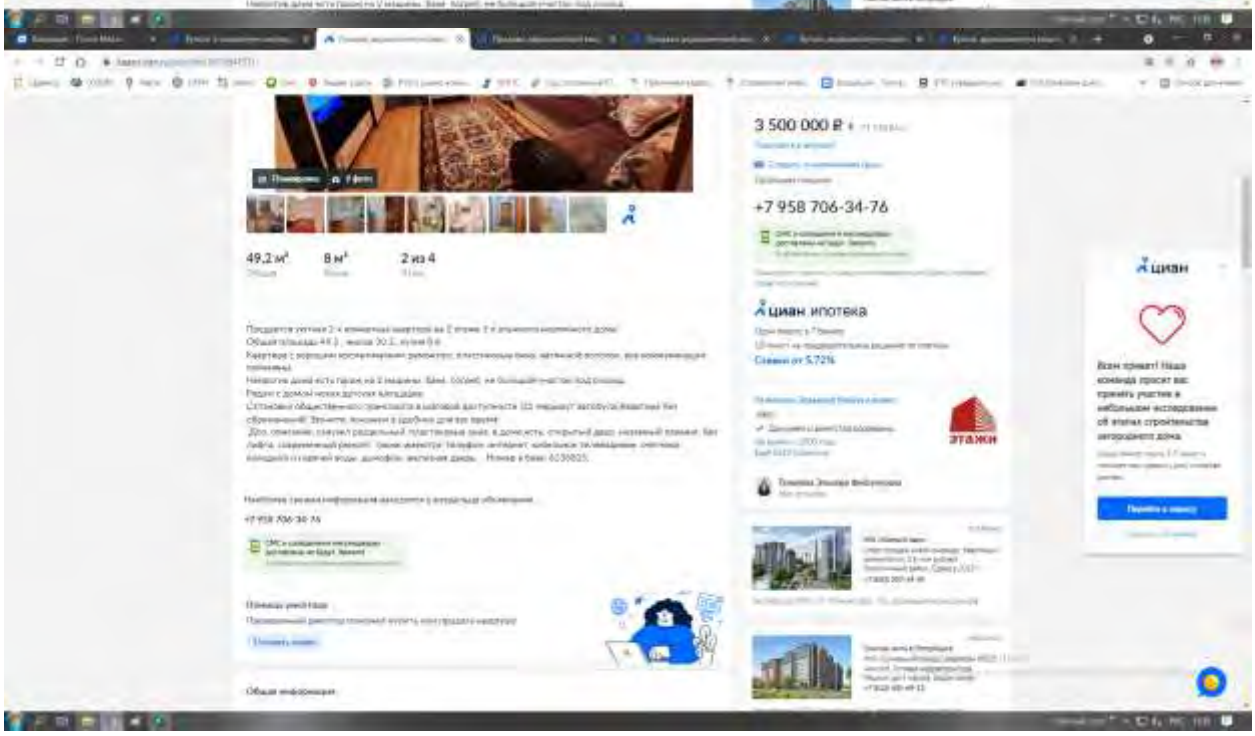

ЦИАН
Офис (В), 402 м²
32 000 000 ₽
+7 958 722-62-67
Горящие Туры в Дубай из Казани!
Sinsay - Шорты, 2 пары - Бирюзовый. 299 ₽
402 м²
2 из 5
Свободно
В

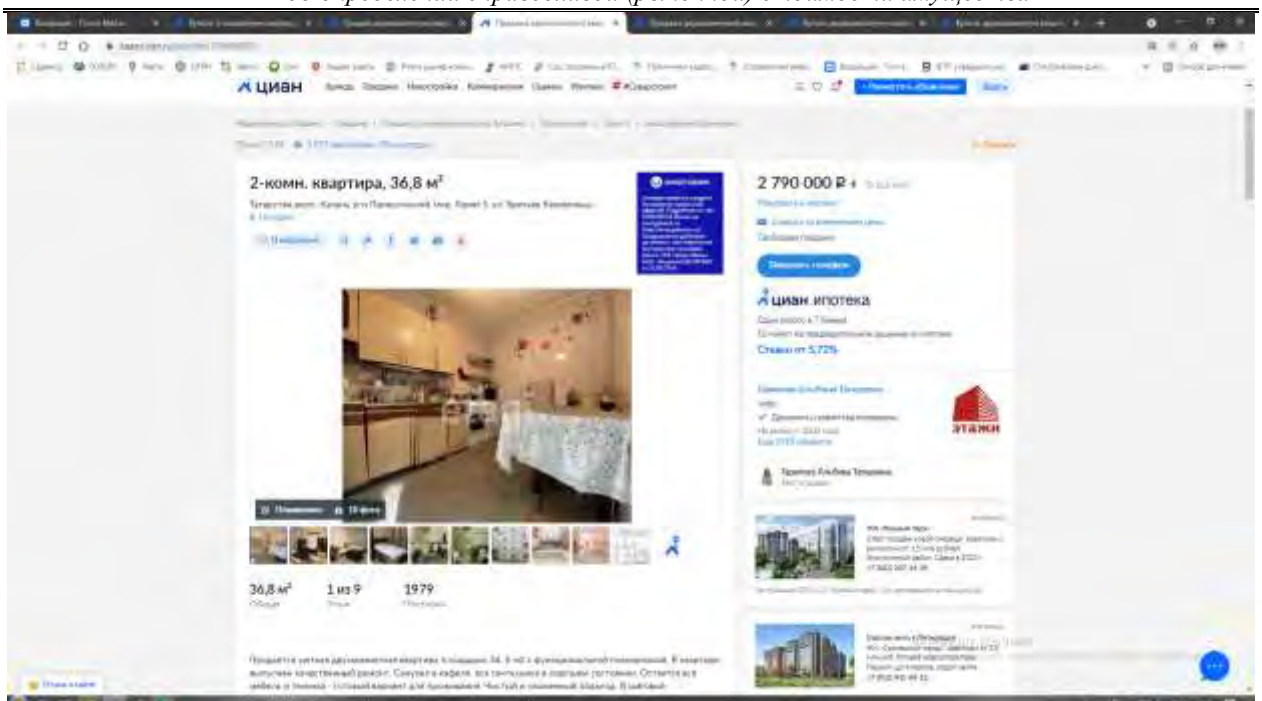

32 000 000 ₽
+7 958 722-62-67
Горящие Туры в Дубай из Казани!
Sinsay - Шорты, 2 пары - Бирюзовый. 299 ₽
402 м²
2 из 5
Свободно
В

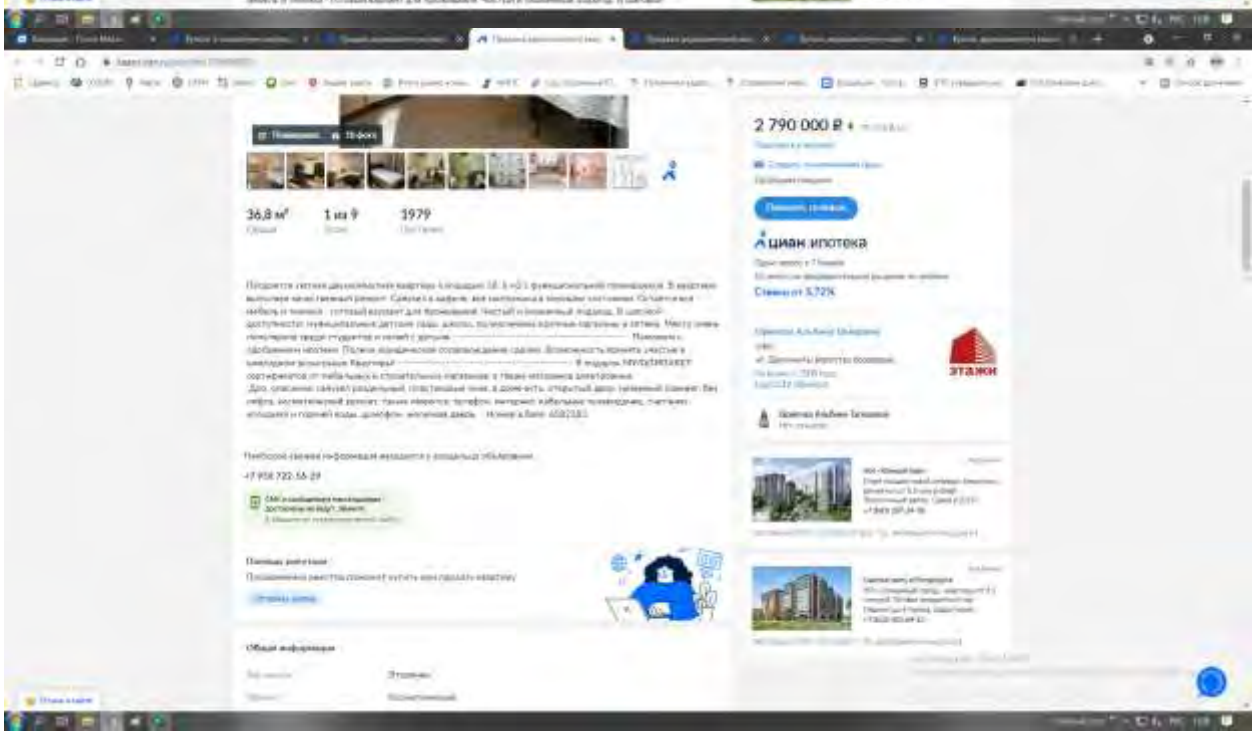

циан
Офис, 374 м²
21 600 000 ₽
+7 958 722-44-57
374 м²
5 из 5
Свободно

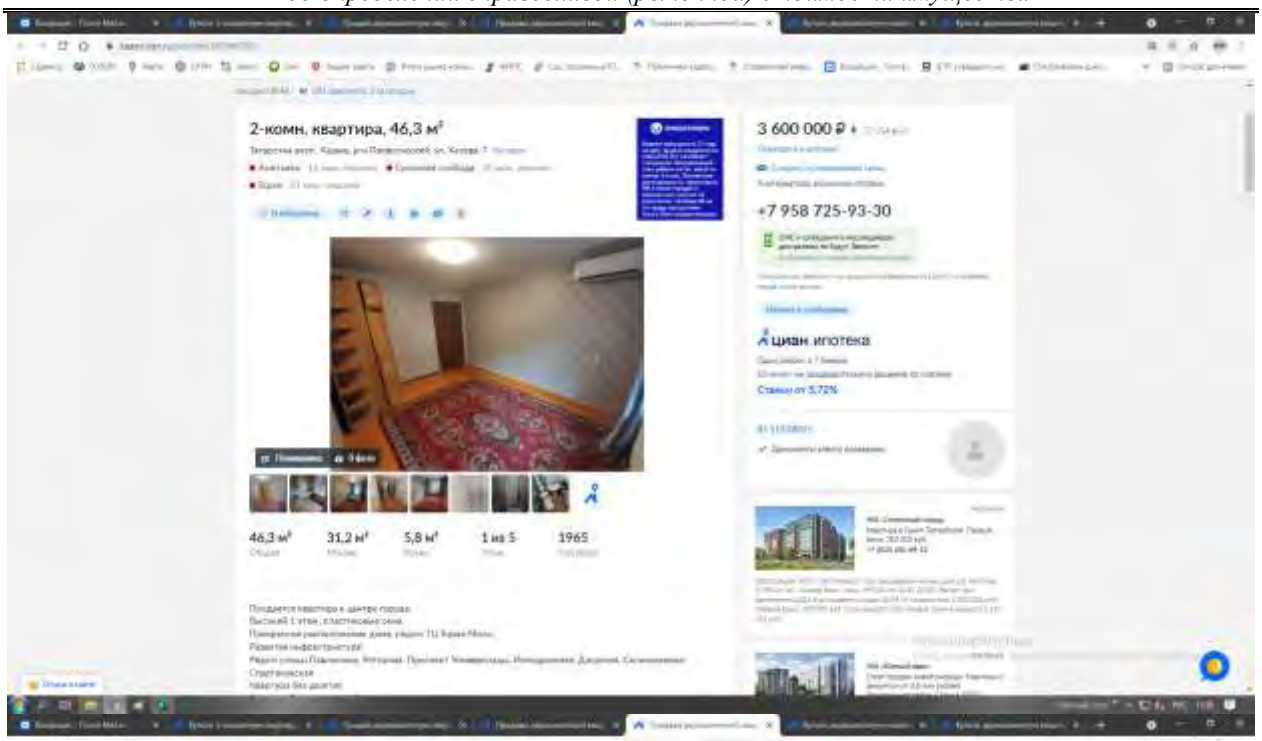

21 600 000 ₽
374 м²
5 из 5
Свободно
+7 958 722-44-57

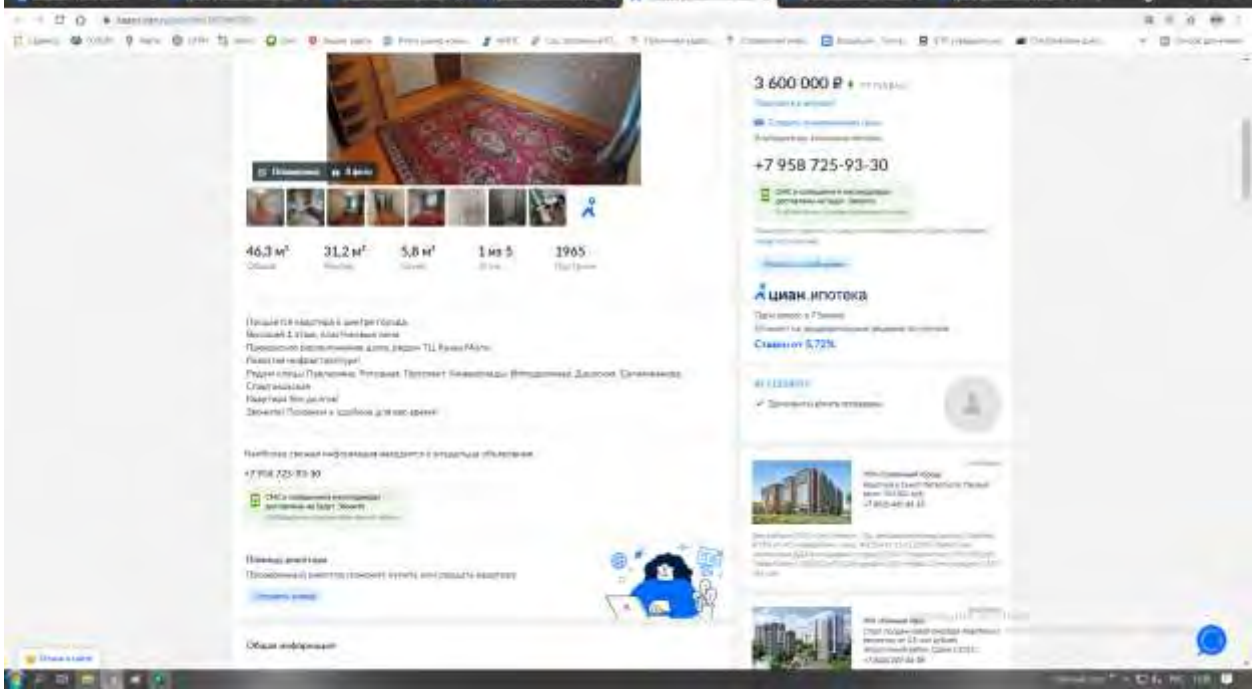
2-комн. квартира, 49,2 м²
3 500 000 ₽
+7 958 706-34-76
циан ипотека
Ставки от 5,72%
этажи
циан
49,2 м²
8 м²
2 из 4

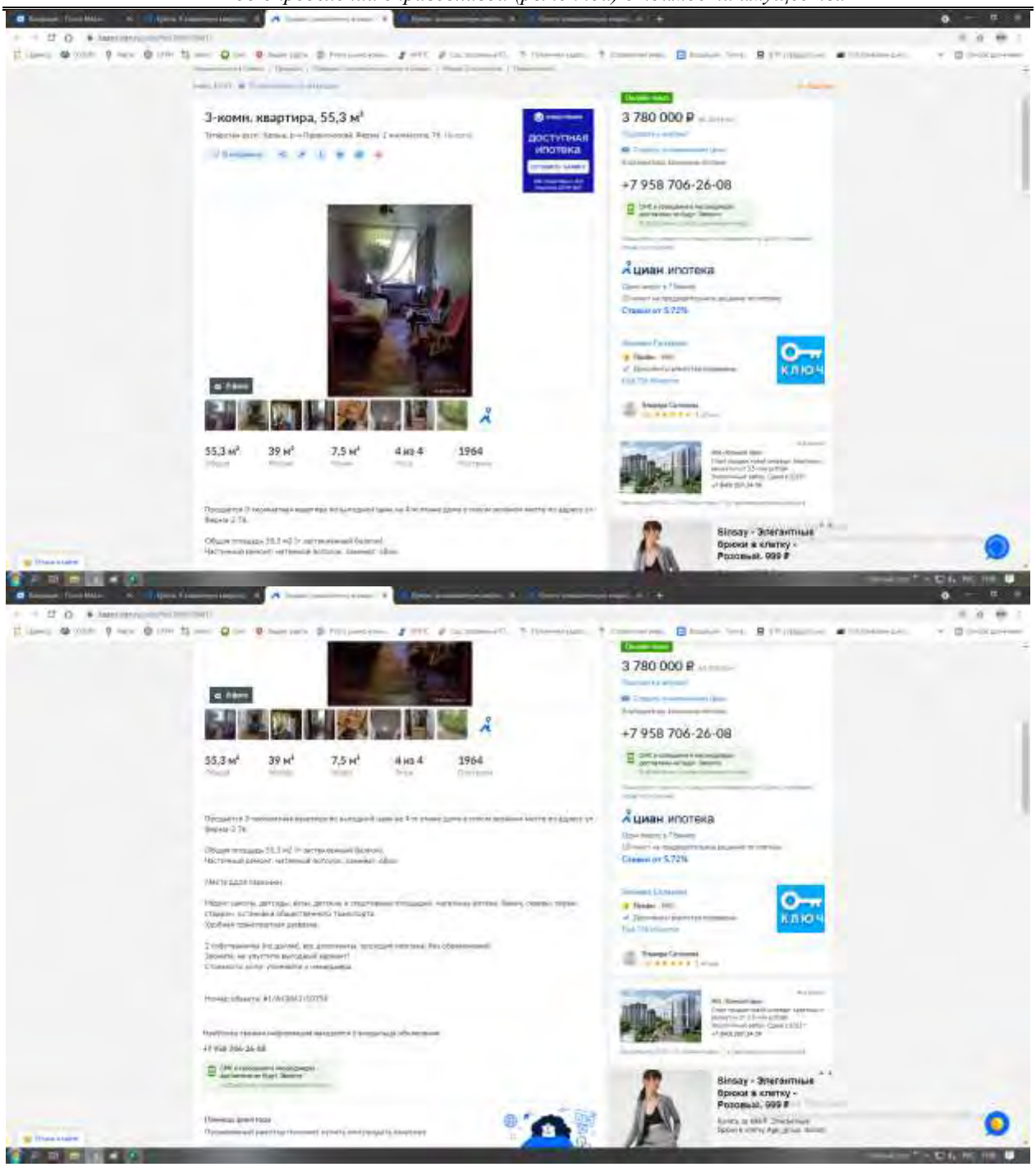

3 500 000 ₽
+7 958 706-34-76
циан ипотека
Ставки от 5,72%
этажи
циан
49,2 м²
8 м²
2 из 4

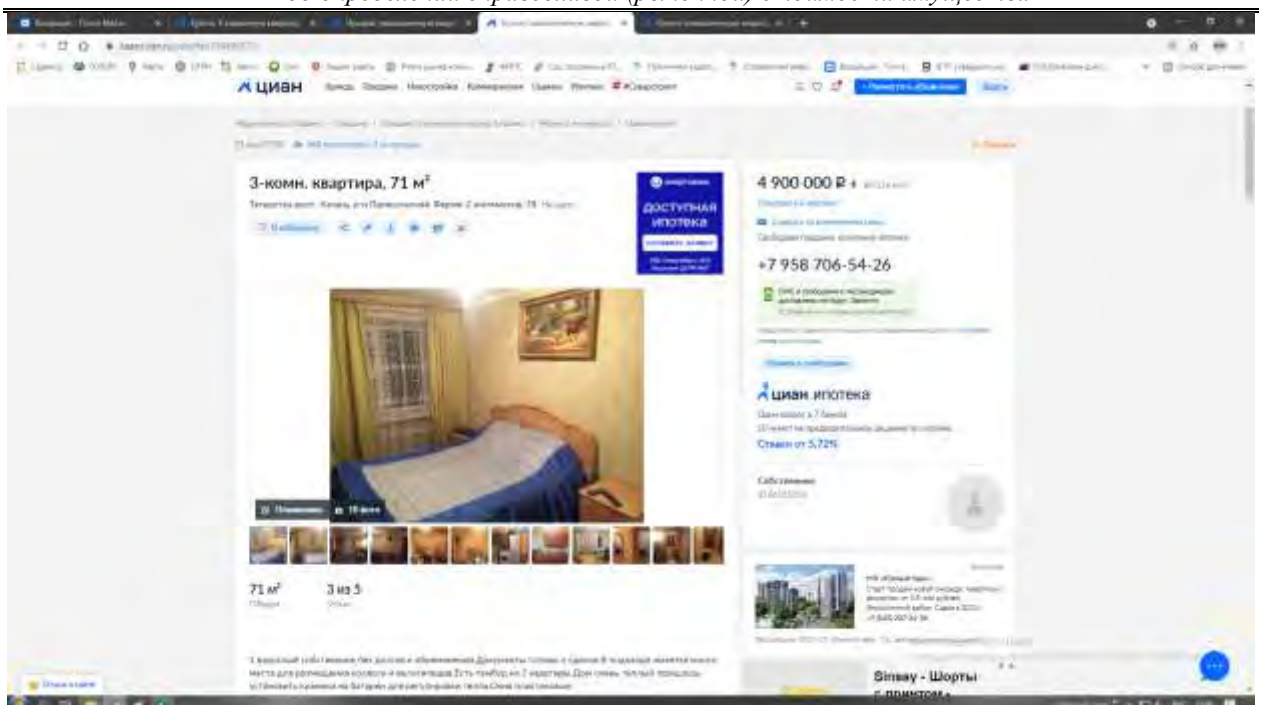

ЦИАН
2-комн. квартира, 36,8 м²
2 790 000 ₽
ЦИАН ипотека
ЭТАЖИ
36,8 м²
1 из 9
1979

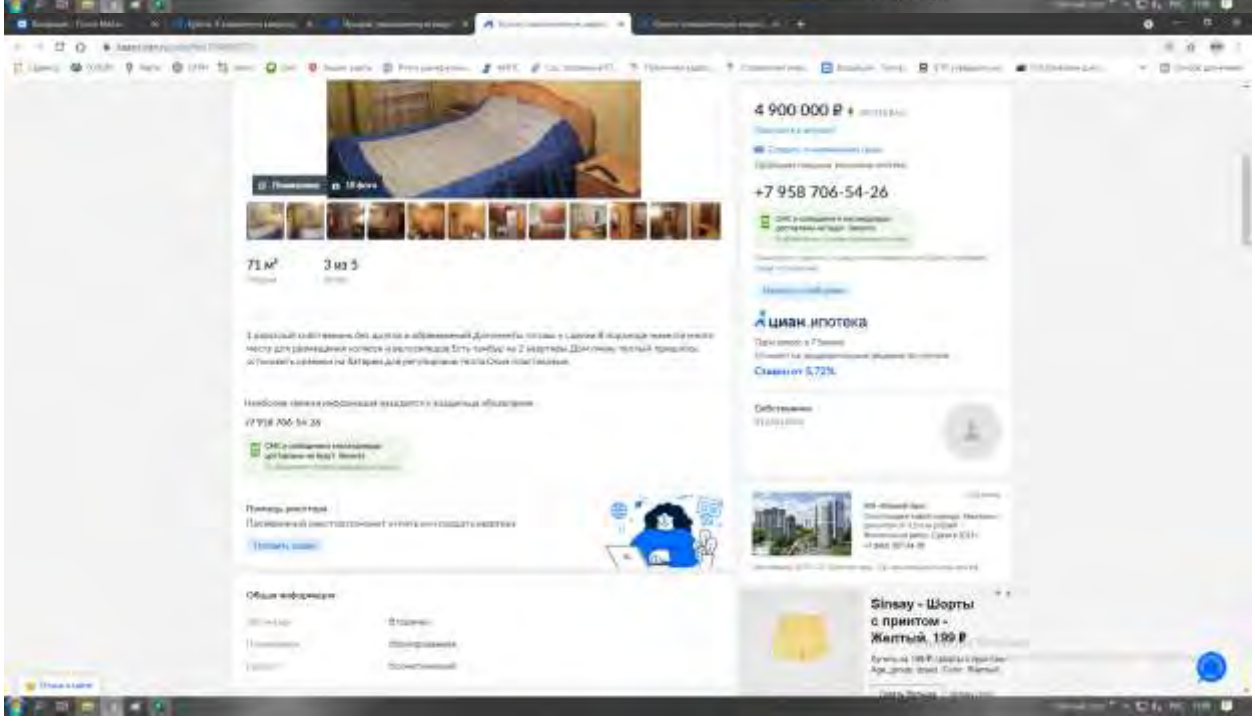

2 790 000 ₽
ЦИАН ипотека
ЭТАЖИ
36,8 м²
1 из 9
1979

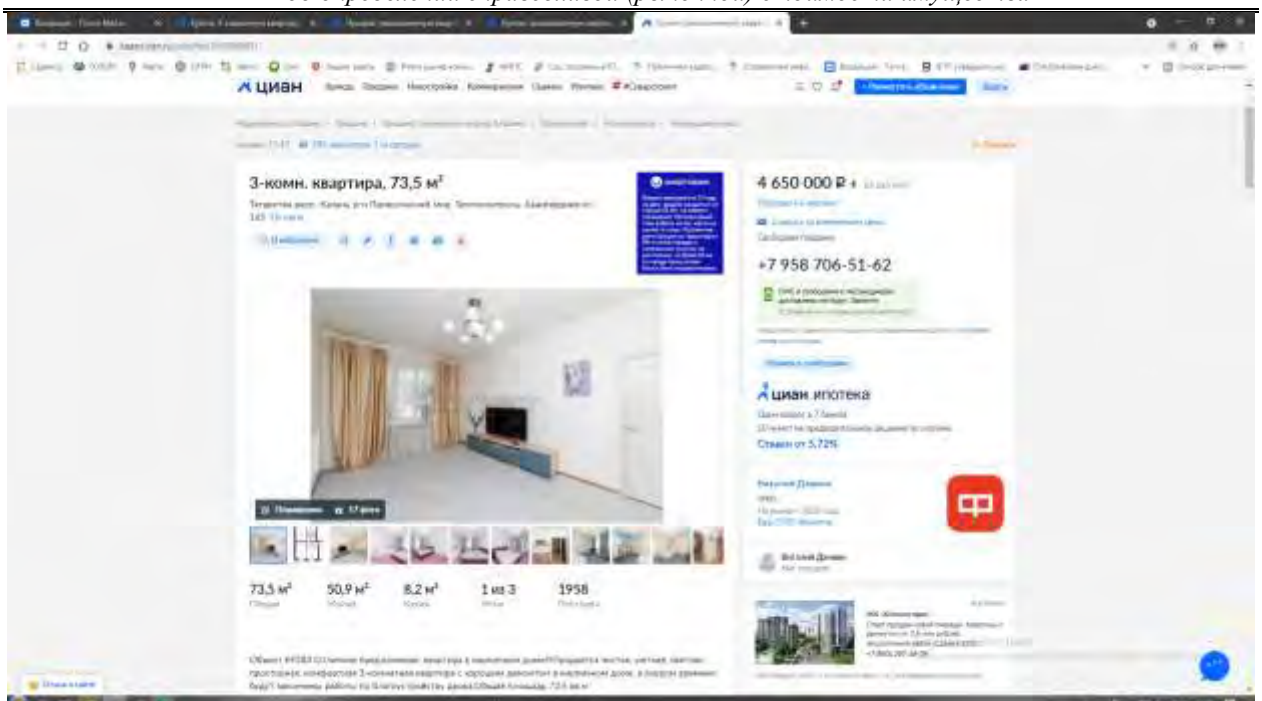

2-комн. квартира, 46,3 м²
3 600 000 ₽
+7 958 725-93-30
циан ипотека
46,3 м²
31,2 м²
5,8 м²
1 из 5
1965

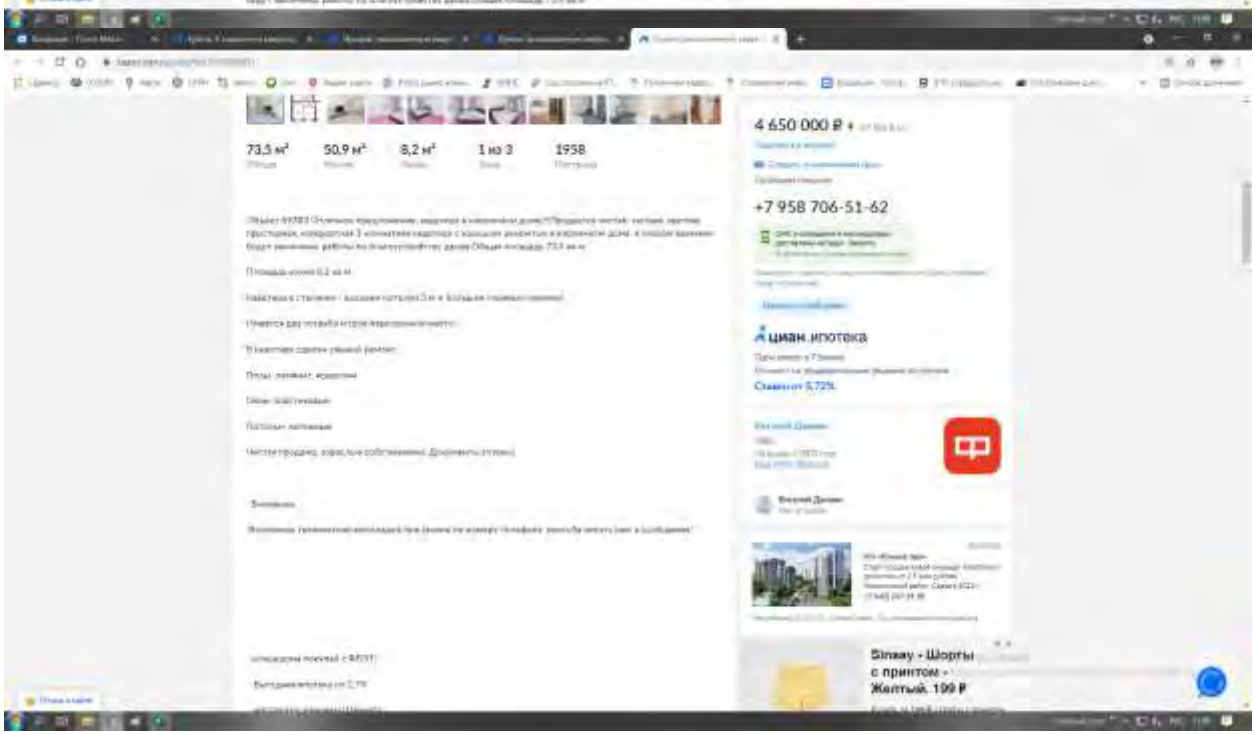

3 600 000 ₽
+7 958 725-93-30
циан ипотека
46,3 м²
31,2 м²
5,8 м²
1 из 5
1965


3-комн. квартира, 55,3 м²
ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА
3 780 000 ₽
+7 958 706-26-08
ЦИАН ИПОТЕКА
КЛЮЧ
55,3 м²
39 м²
7,5 м²
4 из 4
1964
Binsay - Элегантные брюки в клетку - Розовый, 999 ₽
3 780 000 ₽
+7 958 706-26-08
ЦИАН ИПОТЕКА
КЛЮЧ
55,3 м²
39 м²
7,5 м²
4 из 4
1964
Binsay - Элегантные брюки в клетку - Розовый, 999 ₽


циан
3-комн. квартира, 71 м²
ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА
4 900 000 ₽
+7 958 706-54-26
циан ипотека
71 м²
3 из 5
Sinsay - Шорты


4 900 000 ₽
+7 958 706-54-26
циан ипотека
71 м²
3 из 5
Sinsay - Шорты с принтом - Желтый, 199 ₽


циан
3-комн. квартира, 73,5 м²
4 650 000 ₽
+7 958 706-51-62
циан ипотека
Ставки от 5,72%
73,5 м²
50,9 м²
8,2 м²
1 из 3
1958


73,5 м²
50,9 м²
8,2 м²
1 из 3
1958
4 650 000 ₽
+7 958 706-51-62
циан ипотека
Ставки от 5,72%
Sinsay - Шорты с принтом - Желтый, 199 ₽

Выпуск 110 • январь 2020

2

Строительно-монтажные работы

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН

на строительно-монтажные роботы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал
Март 08	57,343	4,105	47,972	1,444
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027
Сентябрь 08	62,872	5,654	52,124	4,668
Декабрь 08	66,546	4,139	53,520	0,780
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,006
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419
Декабрь 09	66,163	-0,973	54,290	0,554
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569
Сентябрь 10	72,300	4,760	57,036	1,173
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,336	6,527	64,659	0,359
Декабрь 12	95,748	5,999	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	99,059	1,251	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	5,219	67,079	0,790
Декабрь 13	105,398	1,194	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,089	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к квартал
Март 15	106,419	0,488	77,690	6,571
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,430
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	3,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,858	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	123,478	-1,480	102,387	1,397
Июнь 20	124,131	0,531	103,860	1,440
Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

на 01.01.2020 года

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

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых мелкоштучных и сплошных блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивный материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,863	0,880	0,885	0,892	0,939	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,949	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Полар. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Полар. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,984	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,038
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,656	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,638	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,762	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,755	0,776	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,727	0,691	0,715	0,716	0,729	0,740	0,750
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,796	0,795
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,756	0,747	0,754	0,780	0,794	0,801	0,817
Кировская 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	0,690	0,630	0,674	0,669	0,692	0,702	0,716
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,835	0,830
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,776	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,733	0,716	0,735	0,740	0,777	0,756	0,771
Тамбовская область	0,771	0,697	0,676	0,763	0,694	0,717	0,722	0,745	0,756	0,750
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,666	0,706	0,710	0,775	0,698	0,763
Республика Татарстан	0,852	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830

8

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	наружных метрополитенов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северный район										
Республика Карелия *	0,849	0,836	0,955	0,885	0,969	0,853	1,038	0,849	0,768	0,699
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,909	0,902	0,991	0,884	1,005	0,928	1,019	0,894	0,830	0,879
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,108	1,100	1,208	1,078	1,225	1,131	1,242	1,089	1,011	1,072
Архангельская область (южнее Полар. круга)	0,968	0,976	1,040	0,973	1,015	0,970	1,127	0,962	0,940	0,821
Архангельская область (север. Полар. круга)	1,178	1,187	1,266	1,185	1,235	1,180	1,372	1,195	1,144	0,999
Вологодская область	0,792	0,788	0,871	0,773	0,897	0,796	0,851	0,784	0,754	0,675
Мурманская область *	1,184	1,134	1,219	1,127	1,105	1,087	1,229	1,148	1,060	1,016
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	0,984	1,058	1,019	0,974	1,064	0,986	1,026	1,063	1,017	0,965
Ленинградская область	0,930	0,966	0,959	0,906	0,978	0,936	0,972	0,976	0,926	0,872
Новгородская область	0,752	0,769	0,907	0,743	0,881	0,791	0,820	0,746	0,679	0,558
Псковская область	0,670	0,651	0,782	0,640	0,836	0,681	0,750	0,613	0,542	0,437
Центральный район										
Брянская область	0,678	0,644	0,753	0,668	0,813	0,696	0,695	0,640	0,575	0,498
Владимирская область	0,702	0,738	0,809	0,759	0,844	0,766	0,856	0,730	0,655	0,533
Ивановская область	0,699	0,759	0,803	0,746	0,874	0,770	0,822	0,736	0,649	0,533
Калужская область	0,740	0,762	0,830	0,792	0,887	0,785	0,838	0,791	0,689	0,623
Костромская область	0,644	0,609	0,717	0,653	0,793	0,663	0,684	0,616	0,559	0,433
г. Москва	1,096	1,166	1,062	1,124	1,123	1,090	1,148	1,153	1,162	1,056
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,703	0,703	0,798	0,706	0,827	0,779	0,731	0,699	0,606	0,482
Рязанская область	0,683	0,671	0,810	0,682	0,835	0,708	0,732	0,692	0,598	0,495
Смоленская область	0,718	0,654	0,747	0,723	0,809	0,699	0,724	0,679	0,596	0,494
Тверская область	0,774	0,779	0,828	0,770	0,873	0,784	0,800	0,792	0,738	0,666
Тульская область	0,756	0,734	0,867	0,776	0,884	0,788	0,831	0,793	0,720	0,621
Ярославская область	0,815	0,749	0,840	0,781	0,877	0,783	0,836	0,772	0,695	0,565
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,675	0,651	0,775	0,683	0,825	0,704	0,750	0,672	0,581	0,469
Республика Мордовия	0,727	0,708	0,791	0,736	0,874	0,760	0,795	0,756	0,671	0,570
Чувашская Республика	0,790	0,709	0,775	0,790	0,896	0,772	0,817	0,738	0,708	0,528
Кировская область	0,791	0,746	0,864	0,763	0,867	0,783	0,830	0,772	0,720	0,571
Нижегородская область	0,638	0,607	0,729	0,642	0,800	0,696	0,718	0,616	0,569	0,430
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,707	0,714	0,840	0,755	0,831	0,750	0,808	0,729	0,649	0,546
Воронежская область	0,781	0,762	0,822	0,809	0,889	0,798	0,830	0,797	0,715	0,630
Курская область	0,785	0,782	0,824	0,805	0,870	0,796	0,851	0,761	0,730	0,632
Липецкая область	0,664	0,685	0,740	0,703	0,836	0,729	0,771	0,677	0,602	0,549
Тамбовская область	0,651	0,631	0,760	0,705	0,819	0,690	0,750	0,649	0,561	0,423
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,671	0,621	0,814	0,698	0,800	0,684	0,783	0,662	0,582	0,464
Республика Татарстан	0,779	0,811	0,847	0,809	0,925	0,813	0,830	0,792	0,759	0,672

6.3. Документы на Объект оценки

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567		2	Лист № 1	3 Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 16:24:260201				
5	Предыдущие номера: 16-16-13/007/2009-245	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008			
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17				
10	Категория земель: Земли лесного фонда				
11	Разрешенное использование: рекреационная деятельность				
12	Площадь: 5500+/-1298 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 4757.50 руб.				
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах: не зарегистрировано				
16	Особые отметки: —				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
18	Дополнительные сведения:				
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —				
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Минсафина Альбина Петровна, 16-11-413, 06.08.2013 г.				

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

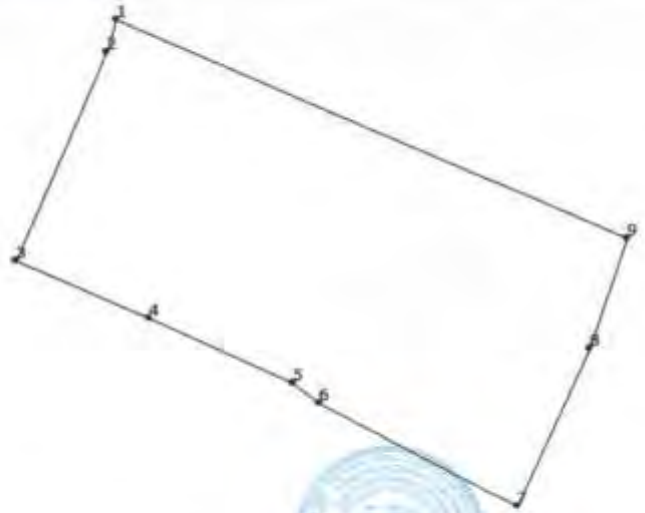
М.П.

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер: 16:24:000000:567	2	Лист № 2	3 Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка			



5 Масштаб 1:900		Условные знаки: —

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 2	3 Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Открытое акционерное общество "Красный Восток Агро"

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М. П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 4	3 Всего листов: 5
4	Описание местоположения границ земельного участка				

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	9	113° 3'	106.20	—	16:24:000000:568	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ипподромная, д.13/99, кв.62
2	2	1	16° 0'	6.56	—	16:24:000000:425	Адрес отсутствует
3	3	2	23° 31'	43.28	—	—	—
4	4	3	293° 4'	27.85	—	—	—
5	5	4	294° 27'	30.21	—	—	—
6	6	5	306° 60'	6.40	—	—	—
7	7	6	297° 25'	42.34	—	—	—
8	8	7	204° 48'	33.08	—	—	—
9	9	8	198° 35'	22.31	—	—	—

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М. П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	459795.84	1299754.81	Закрепление отсутствует	5
2	459789.53	1299753	Закрепление отсутствует	5
3	459749.84	1299735.71	Закрепление отсутствует	5
4	459738.93	1299761.35	Закрепление отсутствует	5
5	459726.43	1299788.85	Закрепление отсутствует	5
6	459722.58	1299793.96	Закрепление отсутствует	5
7	459703.08	1299831.54	Закрепление отсутствует	5
8	459733.11	1299845.42	Закрепление отсутствует	5
9	459754.26	1299852.53	Закрепление отсутствует	5

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Бикова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Договор
аренды лесного участка № 187

г. Казань «25» декабря 2008 г.

Государственное бюджетное учреждение Республики Татарстан «Пригородное лесничество» в лице **руководителя-лесничего Мусина Хариса Гайнутдиновича** действующего на основании **Устава**, именуемый в дальнейшем Арендодателем, с одной стороны и **Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро»** в лице **Генерального директора Аглямова Рифа Нагимовича** действующего на основании **Устава**, именуемый в дальнейшем Арендатором, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. По настоящему Договору Арендодатель, действующий в соответствии со статьями 72 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации, на основании **Договора аренды лесного фонда № 74 от 20.07.1998 года и Решения Министерства лесного хозяйства РТ от 19.12.2008 года № 04-4627**, обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование лесной участок, находящийся в государственной собственности, определенный в пункте 2 настоящего Договора (далее – лесной участок).

2. Лесной участок площадью **0,55 га**, предоставляемый в аренду по настоящему Договору, имеет:

местоположение Республика Татарстан, **Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, квартал 45, выдел 7.**

3. Схема расположения лесного участка и его характеристика приводятся в приложениях № 1 и 2 (границы лесного участка определены на кадастровой карте (плане) лесного участка, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора).

4. Арендатору передается лесной участок для использования в целях и объемах согласно приложения № 3.

II. Арендная плата

5. Арендная плата по настоящему Договору составляет **24428,64 руб. (двадцать четыре тысячи четыреста двадцать восемь рублей 64 коп) в год.**

6. Арендатор вносит арендную плату согласно приложению № 4 и представляет в течение 1 месяца Арендодателю документы, подтверждающие произведенную оплату.

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

III. Права и обязанности сторон

8. Арендодатель имеет право:

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

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

9. Арендодатель обязан:

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

б) передать лесной участок Арендатору по акту приема-передачи лесного участка в аренду согласно приложению № 5;

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

10. Арендатор имеет право:

а) приступить после государственной регистрации настоящего Договора, подписания сторонами акта приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренного приложением № 5 к настоящему Договору, и представления Арендодателю в установленном порядке разработанного проекта освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы к использованию лесного участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

б) осуществлять на лесном участке в установленном порядке создание лесной инфраструктуры (лесные дороги, лесные склады и другие объекты), а также строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, в соответствии со статьей 21 Лесного кодекса Российской Федерации;

в) получать информацию от Арендодателя о лесном участке;

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

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

11. Арендатор обязан:

а) использовать лесной участок по назначению в соответствии с лесным законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором;

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

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

г) ежегодно в установленном порядке подавать лесную декларацию;

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

е) в случае возникновения лесного пожара на лесном участке обеспечивать его тушение, обеспечивать создание систем и средств предупреждения и тушения лесных пожаров (пожарная техника, оборудование, снаряжение и другие), содержание этих систем и средств, а также формирование запасов горюче-смазочных материалов на период высокой пожарной опасности в объемах, определенных проектом освоения лесов;

ж) осуществлять санитарно-оздоровительные мероприятия, лесовосстановление и уход за лесом на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов и приложении № 6;

з) осуществлять на лесном участке разрубку (расчистку) квартальных просек, замену квартальных столбов;

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

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

при сносе возведенных временных построек, сооружений и других объектов;

к) в случае прекращения действия настоящего Договора передать лесной участок Арендодателю по акту приема-передачи, форма которого аналогична форме, указанной в приложении № 5 к настоящему Договору, в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, с характеристиками лесного участка, установленными проектом освоения лесов на момент завершения пользования;

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

IV. Ответственность сторон

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

13. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойки в следующих размерах:

- за просрочку по уплате арендной платы на срок более одного месяца, арендатор выплачивает пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый банковский день неуплаты.

V. Порядок изменения и расторжения Договора

14. Все изменения к настоящему Договору оформляется в письменной форме и подписываются сторонами.

15. Внесение изменений в настоящий Договор, заключенный по результатам аукциона, по соглашению сторон допускается только в случаях изменения состояния лесных насаждений, вызванного стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями (пожары, ветровалы, повреждение лесов вредными организмами).

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

VI. Основания прекращения действия Договора

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

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

VII. Срок действия Договора

19. Срок действия настоящего Договора устанавливается **с «25» декабря 2008 г. по «24» декабря 2057 г.**

Приложение № 1
к договору аренды
лесного участка

СХЕМА
расположения и границы лесного участка

Республика Татарстан
Лесничество: Пригородное Матюшинское участковое
Кадастровый номер участка (номер учетной записи в государственном лесном реестре) и его площадь **0,55 га**
Условные обозначения: база отдыха

Арендодатель: **Мусин Харис Гайнутдинович** _____
(подпись, печать)

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

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

VIII. Прочие условия

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

21. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в течении 30 дней после его подписания и вступает в силу с даты государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

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

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

23. Передача лесного участка осуществляется по акту приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренному приложением № 5 к настоящему Договору.

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

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

25. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждого из сторон и регистрационной службе. Приложения № 1 – 6 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частями.

Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
ГБУ «Пригородное лесничество»	ОАО «Красный Восток Агро»
420075 г. Казань ул. Халезова,17а	420054 г. Казань,
ИНН/КПП 1660105996/166001001	ул. Тихорецкая, 5
Лицевой счет № 03754930560	
УФК по РТ ИНН1654042748 КПП1165501001	
р/с 40201810900000000002 в ГРКЦ	
НБРТ Банка России г.	
БИК 049205001	
_____ Х.Г.Мусин	_____ Р.Н.Аглямов
(подпись, печать)	(подпись, печать)

Приложение № 2
к договору аренды
лесного участка

Характеристика лесного участка и его насаждений

Характеристика лесного участка
(га)

общая площадь всего	В том числе									
	лесные земли					Нелесные земли				
	покрытые лесной растительностью-всего	в том числе покрытые лесными культурами	Лесные питомники плантации	Непокрытые лесной растительностью	итого	дороги	Просеки	болота	Другие	итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0,55	**0,55**	-	-	-	**0,55**	-	-	-	-	-

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер Квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)/ запас древесины (тыс.куб.м.)	В том числе по группам возраста древостоя (га/тыс.куб.м)			
				Молодняки	средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	0,55/0,2

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

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

Арендодатель _____ Х.Г.Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

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

Приложение № 3
к договору аренды
лесного участка

Цели и объемы использования лесов на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Хозяйство (хвойное, твердолиственное, мягколиственное)	Площадь (га)	Единица Измерения	Среднегодовые объемы использования лесов
1	2	3	4	5
Осуществление рекреационной деятельности				
Защитные	хвойное	0,55	га	0,55

Арендодатель _____ Х.Г.Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

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

Приложение № 5
к договору аренды
лесного участка

АКТ
приема-передачи лесного участка в аренду

№ 191 «25» декабря 2008 г.

Арендодатель в лице **Мусина Хариса Гайнутдиновича**
и Арендатор в лице **Аглямова Рифа Нагимовича** составили настоящий акт о том, что на основании договора аренды лесного участка первый передал, а второй принял для осуществления рекреационной деятельности
лесной участок _____
(кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре)
Матюшинского участкового лесничества ГБУ «Пригородное лесничество»
в квартале 45_____

Характеристика лесного участка
(га)

Общая площадь	Лесные земли - всего	В том числе покрытые лесной растительностью
1	2	3
0.55	**0,55**	**0,55**

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер Квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)/ запас древесины (тыс.куб.м)	В том числе по группам возраста древостоя (га/тыс.куб.м)			
				молодняки	средневозрастные	приспевающие	спелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	0,55/0,2

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

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

Арендодатель _____ Х.Г.Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

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

Приложение № 4
к договору аренды
лесного участка

Сроки внесения арендной платы

Календарный план	Арендная плата, установленная по договору аренды лесного участка, всего	В том числе		
		в местный бюджет	в бюджет субъекта Российской Федерации	в федеральный бюджет
1	2	3	4	5
I квартал	-	-	-	-
II квартал	**24428,64**	-	-	**24428,64**
III квартал	-	-	-	-
IV квартал	-	-	-	-
Итого (за 2008 год)	**24428,64**	-	-	**24428,64**

Арендодатель _____ Х.Г.Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

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

Приложение № 6
к договору аренды
лесного участка

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

Целевое назначение лесов	Виды мероприятий	Единица измерения	Среднегодовой Объем	Срок Исполнения
Обеспечение пожарной безопасности в лесах				
Защитные		Га	0,55	Круглогодично
Обеспечение санитарной безопасности в лесах				
Защитные		Га	0,55	Круглогодично
Лесовосстановительные мероприятия				
Защитные		га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень
Уход за лесами				
Защитные		га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень

Арендодатель _____ Х.Г.Мусин
(Ф.И.О., подпись, печать)

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

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		**16:50:010218:79**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:010218
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина , д. 11
Площадь:	1083 +/- 12кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14472919.59
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11.08.2017 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		**16:50:010218:79**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Торгово-развлекательный центр
Сведения о кадастровом инженере:	Мингазов Данил Раилевич №16-12-511
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11.08.2017 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		**16:50:010218:79**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2019-03-13
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

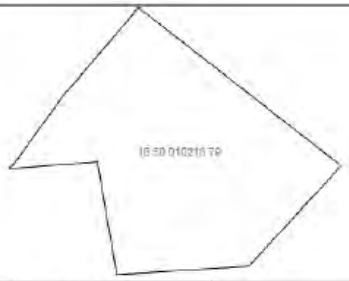
11.08.2017 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		**16:50:010218:79**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11.08.2017 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		**16:50:010218:79**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11.08.2017 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		**16:50:010218:79**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475602.12	1305642.2	данные отсутствуют	0.1
2	475604.07	1305643.74	данные отсутствуют	0.1
3	475605.53	1305644.79	данные отсутствуют	0.1
4	475613.08	1305650.23	данные отсутствуют	0.1
5	475626.91	1305662.05	данные отсутствуют	0.1
6	475602.57	1305693.27	данные отсутствуют	0.1
7	475587.1	1305679.01	данные отсутствуют	0.1
8	475585.84	1305658.66	данные отсутствуют	0.1
9	475603.18	1305655.74	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОССИЯСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
"27" декабря 2008 года
Дата выдачи:
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2008 №8031 2008-083 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 09.12.2008 №КОЗ-2008-083 • Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2008 от 10.12.2008
Субъект (субъекты) права: Площадка инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Надежный" (далее - фонд), доверительным управлением которого на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 7000 кв. м.
Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Университетская, 17
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:1008
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 16-16-01/340/2008-348
Регистратор
Трофимов И.А.
(подпись)
16-АБ 072835
Серия 16-АБ № 072835

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АК 198051

"22" июля 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №02/10

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под парк-спортивный комплекс, общая площадь 10078 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул.Подлужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/278/2011-023

Регистратор Набиуллина И.Н.

Серия 16-АК 198051

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АН 015952

"24" апреля 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Исполнительного комитета муниципального образования "О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г.Казани от 08.09.2009 №766Б" от 04.04.2012 №2083

• Договор купли-продажи земельного участка от 13.12.2012 №17196

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты гостиничного сервиса, общая площадь 1 418 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.пересечение улиц Университетская и Баумана

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010214:231

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/002/2013-274

Регистратор Карпова Т.Р.

Серия 16-АН 015952

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

16-АБ 072834

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "27" декабря 2008 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2008 №КОЗ-2008-683 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 09.12.2008 №КОЗ-2008-683 • Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2008 от 10.12.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалимар", данные о которых учитываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание гостиницы, назначение: нежилое, 4 - этажное (цокольный этаж), общая площадь 1216,6кв.м, инв.№216, лит. А, А1, А2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Университетская/Баумана, д.7/46

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/002/2008-535

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения вещных прав

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" ноября 2008 года сделана запись регистрации № 16-16-01/596/2008-152

Регистратор Гарифова И.А. (подпись)

Серия 16-АБ № 072834

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

16-АК 028978

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/03-2011; дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 53,4кв.м, в том числе жилая 29,0кв.м, этаж 3, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 68, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:051, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ашитарская, д.17/16, кв.50

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:051

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-348

Регистратор Тагирова С.В. (подпись)

Серия 16-АК 028978

16-АК 026971

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 70,96кв.м, в том числе жилая 38,96кв.м, этаж 3, кад.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 34, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:009, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17Б, кв.8

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:009

Существующие ограничения (обременения) права: залог(ипотека) в пользу Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалимар" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Регистратор Матсумова А.Р. (подпись) М.П.

Серия 16-АК 026971

16-АК 026972

16-АК 026979

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 54,10кв.м, в том числе жилая 28,40кв.м, этаж 3, кад.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 36, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:011, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17Б, кв.10

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:011

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-346

Регистратор Тагирова Е.В. (подпись) М.П.

Серия 16-АК 026979

16-АК 026980

16-АК 026987

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 69,40кв.м, в том числе жилая 38,50кв.м, этаж 3, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 57, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:012, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17/8, кв.11

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:012

Существующие ограничения (обременения) права: залоговое управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-333

Регистратор Мусумова А. Р. м.п. (подпись)

Серия 16-АК 026987

16-АК 026973

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 54,10кв.м, в том числе жилая 27,50кв.м, этаж 4, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 58, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:013, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17/8, кв.14

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:015

Существующие ограничения (обременения) права: залоговое управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-345

Регистратор Мусумова А. Р. м.п. (подпись)

Серия 16-АК 026973

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АК 026968

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №0371-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 67,90кв.м, в том числе жилая 37,50кв.м, этаж 4, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 59, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:016, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17Б, кв.15

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:016

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-331

Регистратор Мясумова А. Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АК 026968

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АК 026970

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №0371-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-329

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 69,70кв.м, в том числе жилая 37,60кв.м, этаж 6, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 60, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:024, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17Б, кв.23

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:024

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/286/2011-334

Регистратор Мясумова А. Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АК 026970

16-АК 026969

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 68,40кв.м, в том числе жилая 37,30кв.м, этаж 9, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 62, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:033, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авиаторная, д.171Б, кв.32

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:033

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации №16-16-01/286/2011-332

Регистратор Мансумова А. Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АК 026969

16-АК 026972

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05/11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/286/2011-330

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 70,20кв.м, в том числе жилая 38,50кв.м, этаж 7, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 65, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:0001:048, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авиаторная, д.171Б, кв.47

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:048

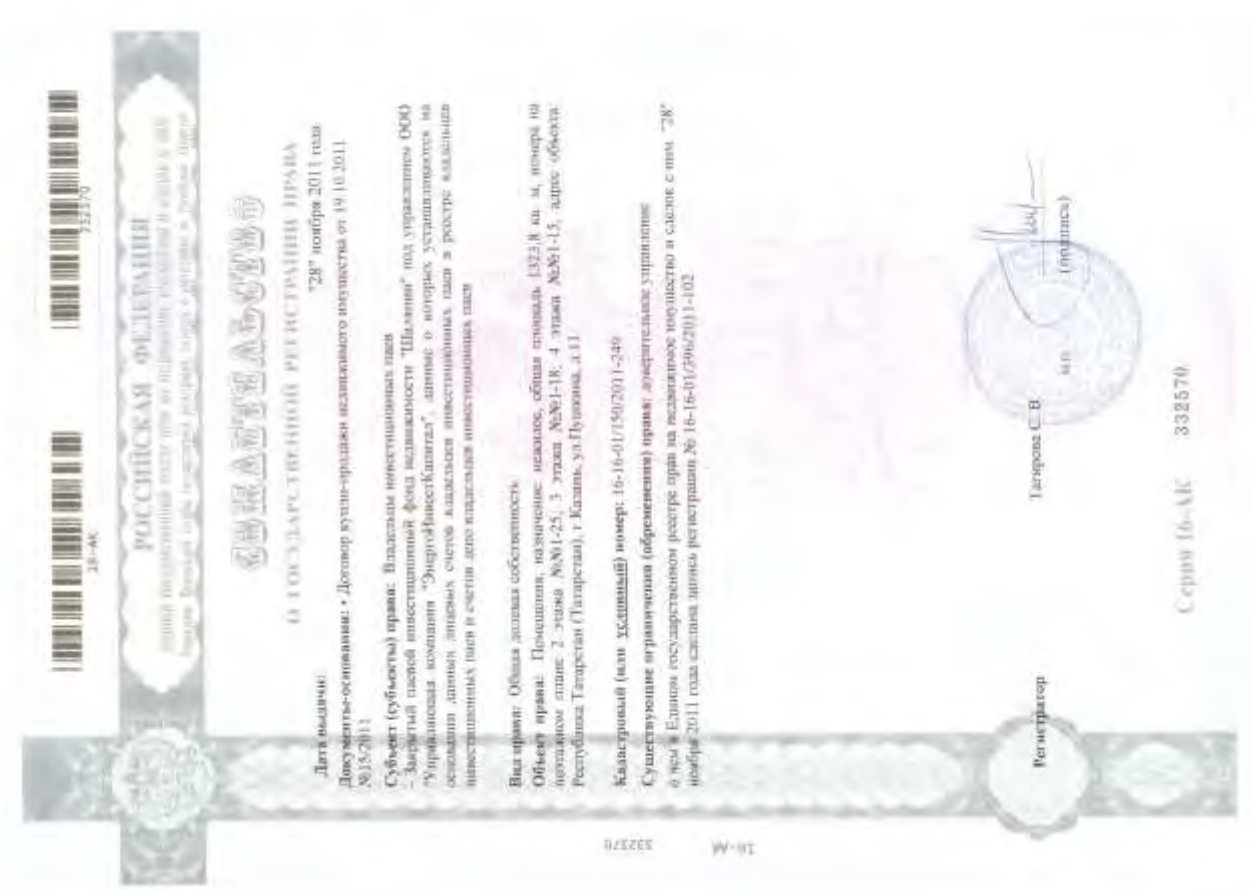
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года сделана запись регистрации №16-16-01/286/2011-347

Регистратор Мансумова А. Р. (подпись)

М.П.

Серия 16-АК 026972



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ПРАВА

Дата выдачи: "28" ноября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.10.2011 №13/2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1323,8 кв. м, номера на поэтажном плане: 2 этаж №№1-25; 3 этаж №№1-18; 4 этаж №№1-15; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Пушкина, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/150/2011-249

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/596/2011-102

Регистратор Татарова С. В.

Серия 16-АК 332570

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства 07.04.2011

Дата выдачи: 12.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2011 №14/2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:010218:22

Объект права: Здание "ТУМ, 4-я очередь", назначение: нежилое, 5 - этажное (подземных этажей - 1), общая площадь 6197,7 кв. м, инв.№ 42-401/302-6600/10900, лит. А , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Пушкина, д.13/52

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/138/2011-435

Государственный регистратор (подпись, м.п.)

16-16-01/138/2011-435

Лист 1 из 2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190855, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалаевский", данные о которых зафиксированы на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Автодрома, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв. м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алексеевский р-н, с.Шадрино Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:080501:168

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-165

Регистратор Сагдеев Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190869

Иная участная общей собственности внесена запись Единого государственного реестра прав по состоянию на 07.04.2011 г.

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Ионова Н. А.

Серия АА № 541165

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства серия 16-АН № 190800, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шедевры", лицные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 520,7 кв. м, инв.№ 6477, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Альметевский р-н, с.Базарные Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:080501:169

Существующие ограничения (обременения) права: оперативное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-160

Регистратор Сягаева Г. Р.

Серия 16-АН 190873

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства серия 16-АН № 190831, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЗТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шедевры", лицные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание - Арочного склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 348,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Альметевский р-н, с.Базарные Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:030122:128

Существующие ограничения (обременения) права: оперативное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-161

Регистратор Сягаева Г. Р.

Серия 16-АН 190872

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АП 190867

настоящее, взамен свидетельства: серия 16-АП № 190852, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шелкопер", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Клиники, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с.Бетярные Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:080501:167

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/066/2014-162

Регистратор Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АП 190867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АП 190871

настоящее, взамен свидетельства: серия 16-АП № 190853, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шелкопер", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание - Молочного блока, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алькеевский р-н, с.Бетярные Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:080501:229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/066/2014-163

Регистратор Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АП 190871

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190856, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №ДУ14-ТЗТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шедевры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов лиц владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 709 кв. м, инв.№ 6474, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алексеевский р-н, с.Батырные Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:080501:172

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-166

Регистратор Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190868

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 190854, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №ДУ14-ТЗТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шедевры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов лиц владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Складской, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 176,8 кв. м, инв.№ 890, лит. О, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Алексеевский р-н, с.Батырные Матаки

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:070113:49

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-164

Регистратор Сагдеева Г. Р. (подпись)

Серия 16-АН 190870

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АЦ 190866

интернет, номер свидетельства: серия 16-АЦ № 190799, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: "11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ГЗТ

• Правила доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Надежный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Алексеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:030303:335

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-54/006/2014-159

Регистратор Сахабиева Г.Р.

Серия 16-АЦ 190866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АМ 245287

Дата выдачи: "11" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Надежный" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Бокс, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, инв.№ 17332/Б, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый Бор

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:819

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-543

Регистратор Крылова Е.Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245287

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

"11" февраля 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шелепин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Дачный дом, назначение: дачно-сельскохозяйственное, 2 - этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№ 17332/5, лит. А5,А11,А12,а3, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:812

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-538

Регистратор Крылова Е.Б. (подпись)

М.П.

16-АМ 245282

Серия 16-АМ 245282

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

"11" февраля 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шелепин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Дачный дом, назначение: дачно-сельскохозяйственное, 2 - этажный, общая площадь 167,6 кв.м, инв.№ 17332/4, лит. А4,а4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.6б

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:814

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-535

Регистратор Краснова Е.Б. (подпись)

М.П.

16-АМ 245279

Серия 16-АМ 245279

16-АМ 245283

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

"11" февраля 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шедевры" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Дачный дом, назначение: дачно-садовое, 2 - этажный, общая площадь 198,6 кв.м, инв.№ 17332/2, лит. А2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.6/в

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:81

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-539

Регистратор Крылова Е.Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245283

16-АМ 245285

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

"11" февраля 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шедевры" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Дачный дом, назначение: дачно-садовое, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, инв.№ 17332/1, лит. А1,А5,А9,А10,а1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, дачный дом 6/в

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:80

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-541

Регистратор Крылова Е.Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245285

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АМ 245286

Дата выдачи: "11" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалаевский" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Дачный дом, назначение: дачно-садовое/жилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 277,5 кв.м, инв.№ 17332/3, лит. А3, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.6/в

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:816

Существующие ограничения (обременения) права: залог недвижимости

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-542

Регистратор Крылова Е.Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245286

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АМ 245281

Дата выдачи: "11" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалаевский" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 27,1 кв.м, инв.№ 17332/7, лит. А7, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.6/в

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:813

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-536

Регистратор Краснова Н.Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245281

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АМ 245288

Дата выдачи: "11" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалкан" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 132,1 кв.м, инв.№ 17332/6, лит. А6,А13, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, 6/в

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:810

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-544

Регистратор Крылова Е. Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245288

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АМ 245284

Дата выдачи: "11" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2012 №16/12, дата регистрации 11.02.2013, №16-16-26/044/2012-533

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалкан" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 62,1 кв.м, инв.№ 17332/9, лит. Г2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:000000:0:818

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/044/2012-540

Регистратор Крылова Е. Б. (подпись)

Серия 16-АМ 245284

16-АН 708863

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

"05" ноября 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шагрини", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Арочный склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. 11, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:000000:1808

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-505

Регистратор Платова Т.П. (подпись)

Серия 16-АН 708863

16-АН 708887

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

"05" ноября 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шагрини", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 251 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Набережно-Моркваш ское сельское поселение, с.Набережные Моркваши

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120101:1732

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-508

Регистратор Платова Т.П. (подпись)

Серия 16-АН 708887

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АН 708869

"05" ноября 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шарикин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием административного склада, общая площадь 666 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Набережно-Морквашское сельское поселение, с.Набережные Моркваши

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120102:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации №:16-16-64/012/2014-512

Регистратор Платина Т. Н. (фамилия)

Серия 16-АН 708869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АН 708868

"05" ноября 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-ТЗТ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шарикин", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Столовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:120101:1861

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-64/012/2014-508

Регистратор Платина Т. Н. (фамилия)

Серия 16-АН 708868

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Дата выдачи: "27" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2011 №14/2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

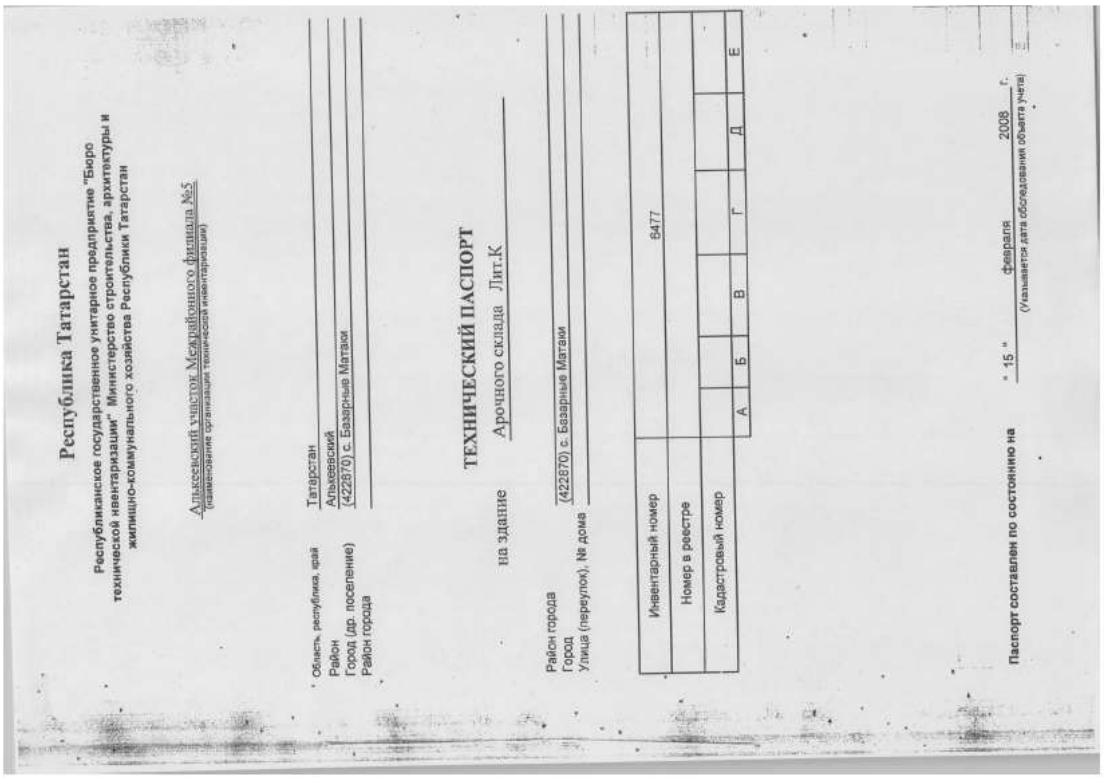
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1 320 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Пушкина, дом 13/32 (литеры 1,2,3,4)

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:1

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" апреля 2011 года сделана запись регистрации №16-16-01/138/2011-436

Регистратор Мухаметшина Л. С.

Серия 16-АЦ 015647



Республика Татарстан

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

Альметьевский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край: Татарстан
Район: Альметьевский
Город (др. поселение): (422870) с. Базарные Матаки
Район города:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на здание Арочного склада Лит.К

Район города
Город: (422870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	6477					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "15" февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Актай"	Регистрационное удостоверение выданное Алькеевским БТИ 21.12.1998 г. за № 66		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Ненастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		523,5			

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление						Ванны				Горяч. вода	Газоснаб.	Электроосвещение	Лифты		Электроплита стационар.
		от ТЭЦ	от трубчатой (квартирной) котельной	от АТВ	печное	от собственной котельной	Центральное горячее водоснабжение	с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	холодная вода			пассажирские	грузовые	
														520,7			

IV. Общие сведения

Назначение Арочный склад

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
К	Арочный склад	39,45x13,27	523,5	5,11	2675

97

98

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера К Год постройки 1988 Число этажей 1 Сборник № 2

Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая Таблица № 191а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктивн. эл-та в коэф.	Износ в %	Износ в стоимостном выражении	Текущий ремонт к %	Элемент к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Деревянные сгнили	Местами гниль	17	1	17	35	5,95		
2	а) стены и их наружная отделка	Каркасное, арочной конструкции	Местами гниль	45	1	45	30	13,5		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное									
	межэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша	Кровля рулонная по обрешетке	Местами протекания	15	1	15	30	4,5		
5	Полы	Цементные по щебеночной основе	Местами трещины, выбоины	10	1	10	30	3		
6	Проемы: оконные	Металлические	Пыльный притвор	6	1	6	25	1,5		
	дверные									
7	Отделочные работы: наружная			1						
	внутренняя									
8	Специальные и энергетические устройства: отопление			6						
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электро-освещение									
	газоснабжение									
	мусоропроводы									
	специальные электроплиты									
	телефон									
	телевидение									
	вентиляция									
	Лестницы									
9	Прочие работы									
	Итого			100	X	93	X	28,5	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: гр.9х100 / гр.7 = 31 %

100

Ситуационный план

нас. пункт г. Елабужский Район Альметевский

улица дом№ кв.

иное местоположение

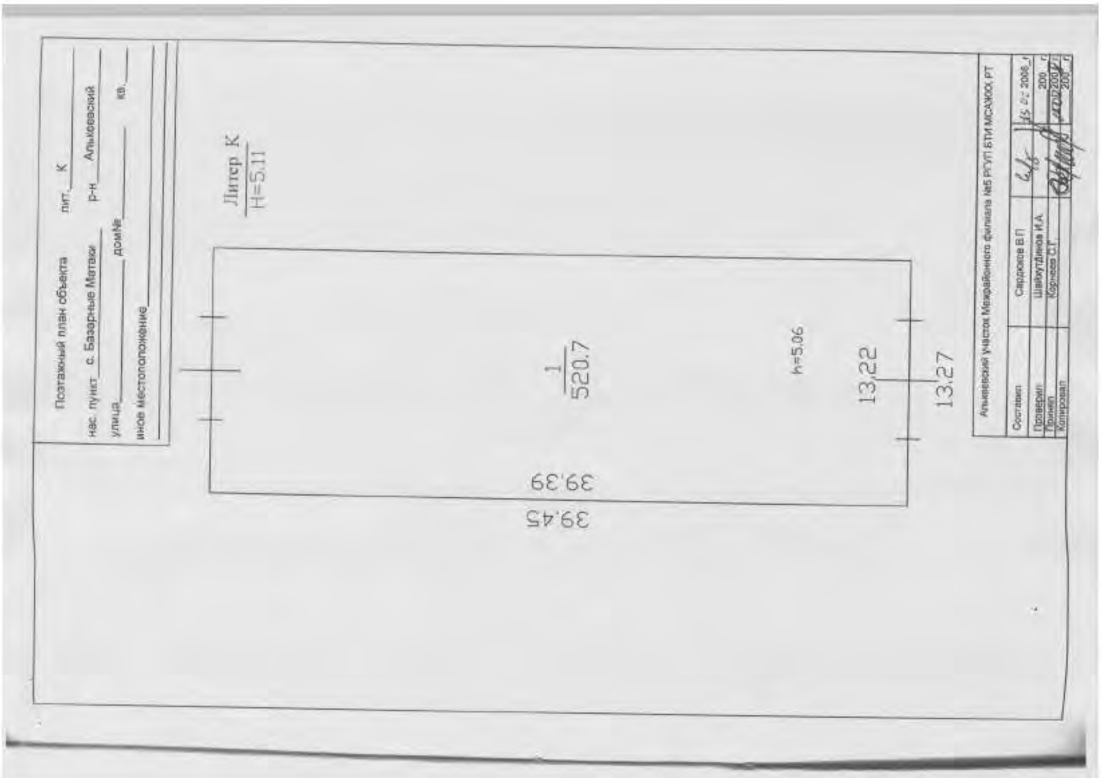
С

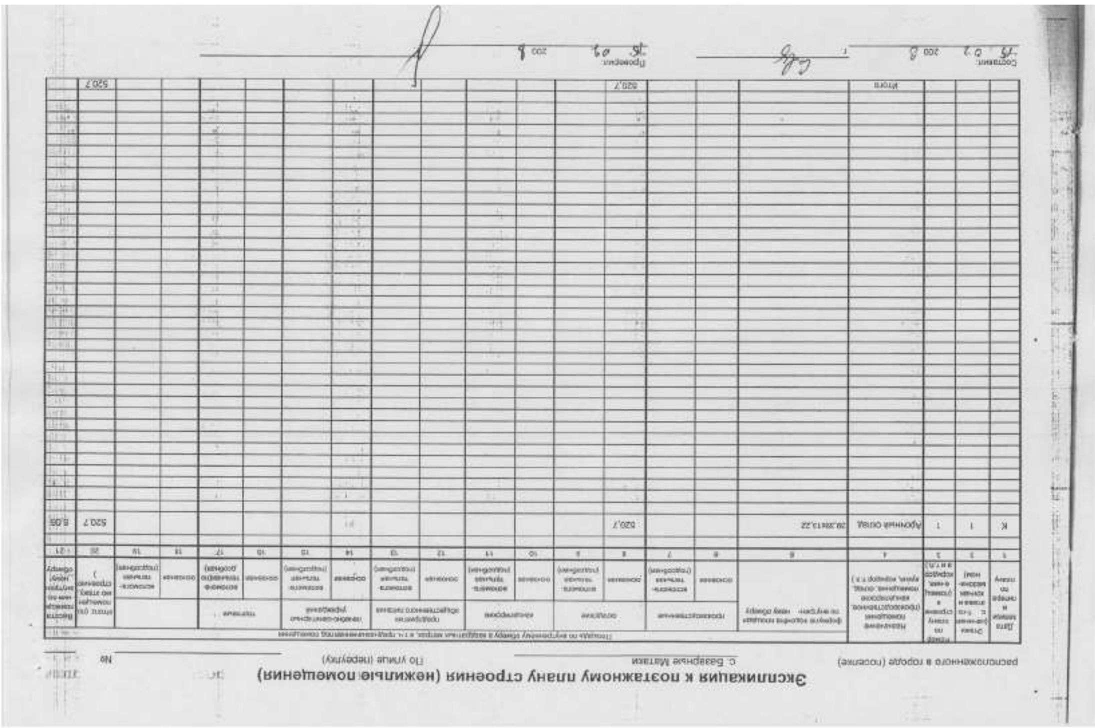
К

Ю

Альметевский участок Межрайонного филиала №5 РГУП БТИ МСЖКХ РТ

Составил	Сахапова В.П.		
Проверил	Шайгуллина И.А.		
Проверил	Корнеев Н.Г.		


Поэтажный план объекта лит. К
нас. пункт с. Базарные Матаки р-н Алькеевский
улица дом№ кв.
иное местоположение
Литер К
H=5.11
1
520.7
h=5.06
13.22
13.27
39.39
39.45
Алькеевский участок Межрайонного филиала №5 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
Составил Сардиков В.П.
Проверил Шайхутдинова И.А.
Принял Корнеева С.Г.
Контролировал


Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)
с. Базарные Матаки
Арочный склад
520.7
Итого
520.7

104

Республика Татарстан

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

Алькеевский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край — Татарстан
Район — Алькеевский
Город (др. поселение) — (422870) с. Базарные Матаки
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Арочного склада Лит.А

Район города
Город — (422870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	6478
Номер в реестре	
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на "15" февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

105

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Актай"	Регистрационное удостоверение выданное Алькеевским БТИ 21.12.1998 г. за № 68		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка по документам	Площадь участка фактическая	Площадь участка застроенная	Площадь участка занятая	Площадь участка сохраняемая	Площадь участка застроенная площадь прочая
		352,4			

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	от трубной (квартирной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной	Центральное горячее водоснабжение	Ванны: с центральным водонагревателем	с газовым водонагревателем	с дровяным водонагревателем	Газоснаб.: центральное	жидким газом	Электроосвещение 349,5	Лифты: пассажирские	грузовые	Электропитание станков

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1989 Число этажей 1 Сборник № 2

Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая Таблица № 191а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-тов с поп.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Деревянные стулья	Местами гниль	17	1	17	35	5,95		
2	а) стены и их наружная отделка		Каркасные,срочной конструкции	Местами гниль	45	1	45	35	15,75		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Кровля рулонная по обрешетке	Местами протекания	15	1	15	30	4,5		
5	Полы		Цементные по щебеночной основе	Местами трещины, выбоины	10	1	10	30	3		
6	Проемы	оконные			6	1	6	25	1,5		
		дверные	Металлические	Неплотный притвор							
7	Отделочные работы	наружная			1						
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			6	1	6	25	1,5		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	открытая проводка								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		Лестницы									
9	Прочие работы										
				Итого	100	X	99	X	32,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ 33 %

IV. Общие сведения

Назначение Арочный склад

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

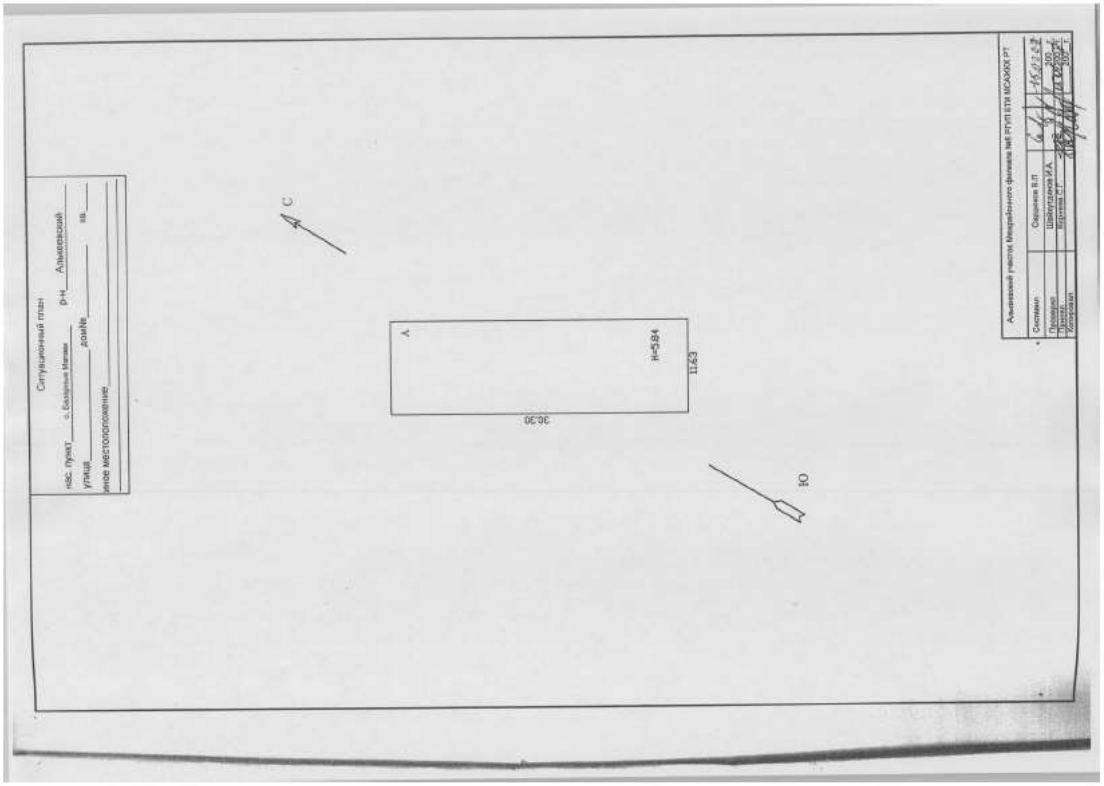
б)

в)

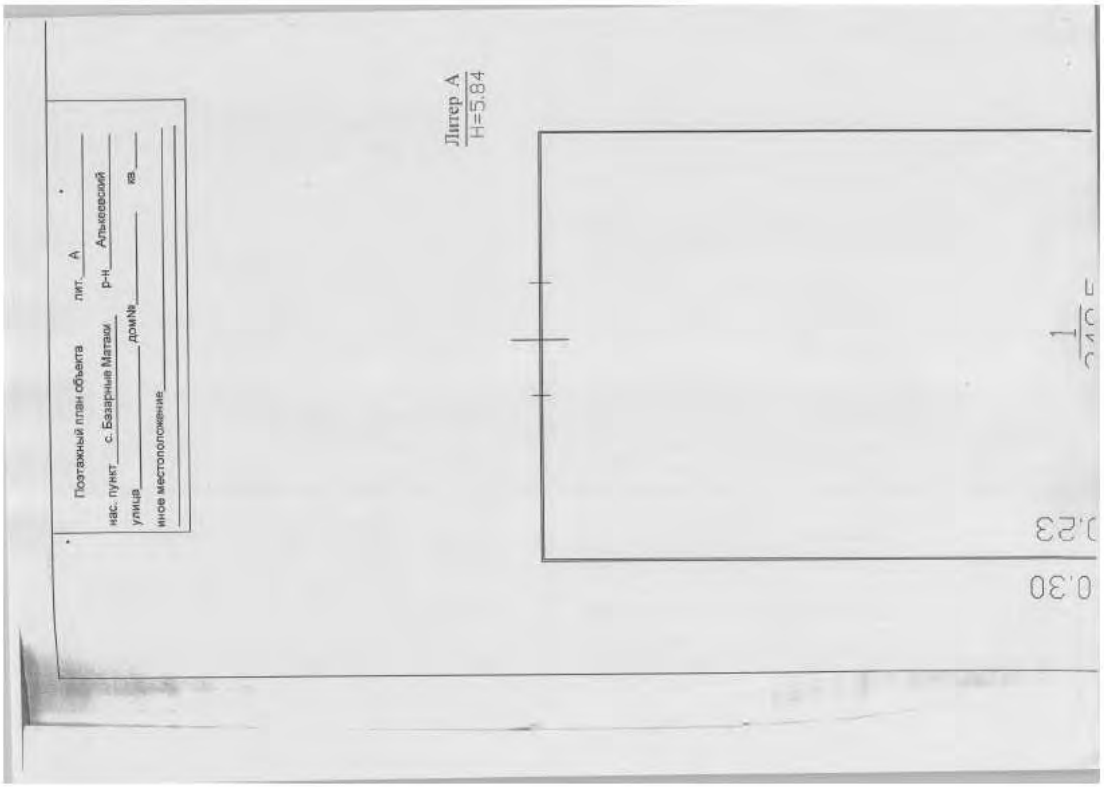
г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

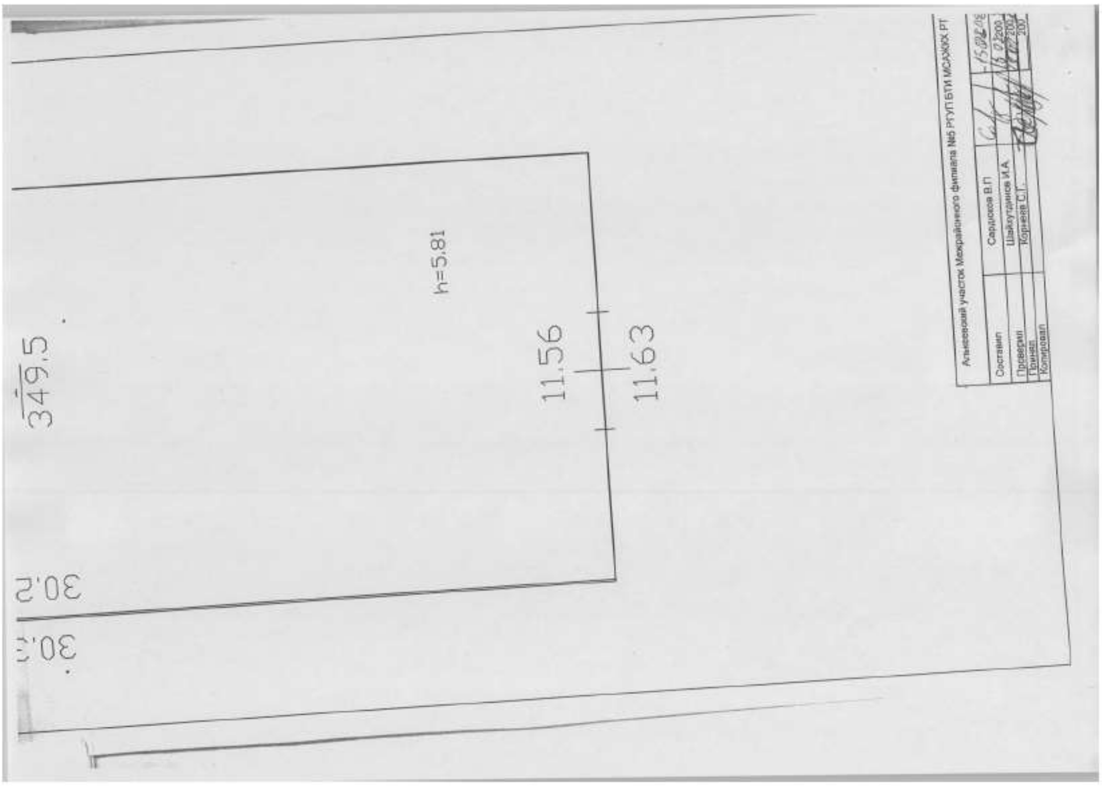
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Арочный склад	30,30х11,63	352,4	5,84	2058

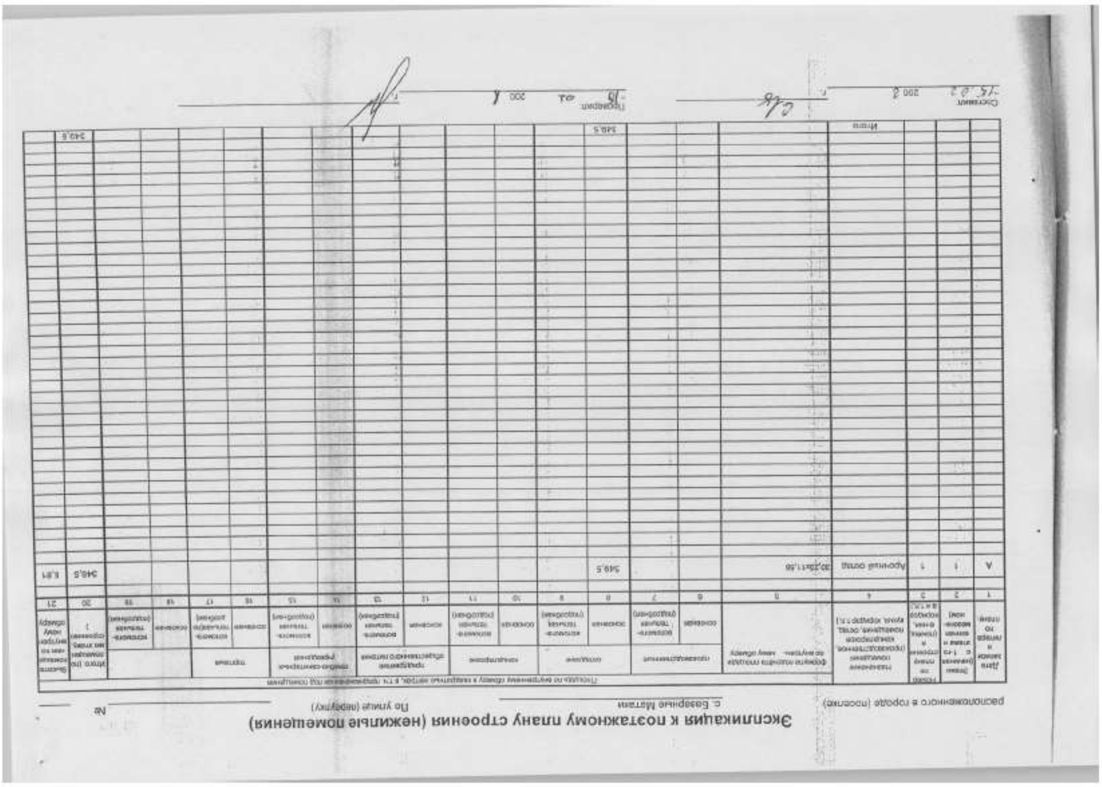

Ситуационный план
нас. пункт с. Базарные Матаки р-Н Альшеевский
улица дом№ кв.
иное местоположение
С
А
30,30
Н=5,84
11,23
Ю
Альшеевский участок Межрайонного филиала №5 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
Составил: Сарапина В.Л.
Проверил: Шайхутдинов М.А.
Утвердил: Кадырова С.Г.

109


Поэтажный план объекта лит. А
нас. пункт с. Базарные Матаки р-Н Альшеевский
улица дом№ кв.
иное местоположение
Литер А
Н=5,84
0,30
0,23
С
Ю

110


349,5
30,5
h=5,81
11,56
11,63
Альметьевский участок Межрайонного филиала №5 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
Составил Сардюков В.П.
Проверил Шайхутдинов И.А.
Принял Корнеев С.Г.
Копировал


Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)
с. Базарные Матаки
Арочный склад
30,2х11,56
349,5
5,81
Итого
349,5

114

Республика Татарстан

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

Альксеевский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край — Татарстан
Район — Алькеевский
Город (др. поселение) — (422870) с. Базарные Матаки
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Конторы Лит.М.М1

Район города
Город — (422870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	691					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

115

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Актай"	Регистрационное удостоверение выданное Алексеевским БТИ 21.12.1998 г. за № 70		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка по документам	Площадь участка фактическая	Площадь участка застроенная	Незастроенная площадь замощенная	Незастроенная площадь озелененная	Незастроенная площадь прочая
		137,6			

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление от ТЭЦ	Отопление от групповой (квартирной) котельной	Отопление от АГВ	Отопление печное	Отопление от собственной котельной	Центральное горячее водоснабжение	Ванны с центральным горячим водоснабжением	Ванны с газовым водонагревателем	Ванны с дровяным водонагревателем	Газоснаб. центральное	Газоснаб. жидким газом	Электроосвещение	Лифты пассажирские	Лифты грузовые	Электроплита стационарная	
				112,1							112,1		112,1				

116

IV. Общие сведения

Назначение Контора

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)
б)
в)
г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
М	Контора	15,95x8,04	128,2	2,82	362
М1	Котельная	3,22x2,93	9,4	2,84	25

117

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера М Год постройки 1995 Число этажей 1 Сборник № 26

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки Простая Таблица № 51а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к стоимости	Текущая стоимость в %	Стоимость в строке 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Хорошее	4	1	4	15	0,6		
2	а) стены и их наружная отделка	Арбалит облицованный кирпичом т 0,14 см	Хорошее	35	1	35	20	7		
	б) перегородки	Дощатые	Хорошее							
3	Перекрытия: чердачное	Деревянное, оштукатурено, окрашенное	Хорошее	24	1	24	15	2,4		
	межэтажное									
	надподвальное									
4	Кровля	Шифер по обрешетке	Хорошее	2	1	2	20	0,4		
5	Полы	Дощатые, лиц по кирпичным столбикам	Хорошее	6	1	6	10	0,6		
6	Проемы: оконные	Двойные, створные, окрашенные	Хорошее	7	1	7	15	0,7		
	дверные	Простые, окрашенные	Хорошее							
7	Отделка работы: наружная	Мозаичная штукатурка, окраска	Хорошее	8	1	8	10	0,8		
	внутренняя									
8	Санитарно-технические устройства: отопление	от АГВ								
	водопровод	-0,2								
	канализация	-0,8								
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение	открытая проводка								
	газоснабжение	Сетевое	Хорошее	11	0,98	10,8	10	1,08		
	плитные электродвигатели									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио	-0,2								
	телефон									
	вентиляция	-0,9								
	Лестницы									
9	Прочие работы	Отмостка	Хорошее	3	1	3	15	0,45		
			Итого	100	X	100	X	14	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ 17 %

118

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

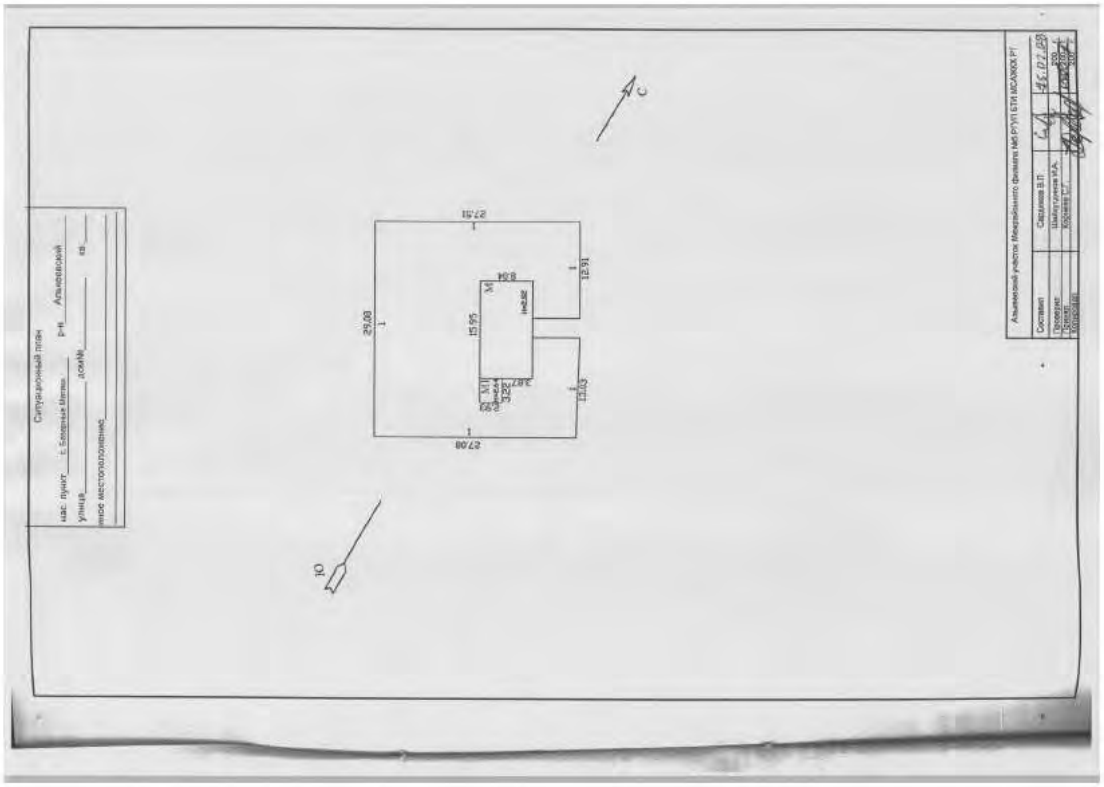
Литера М1 Год постройки 2000 Число этажей 1 Сборник № 1

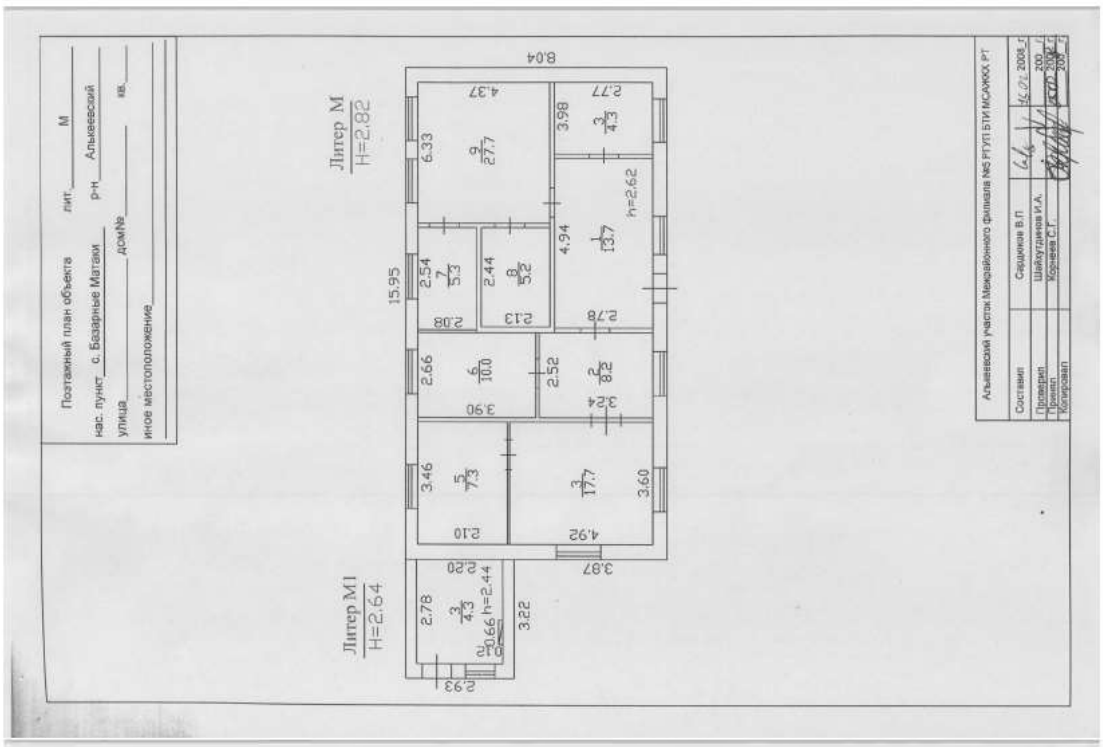
Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая Таблица № 9в

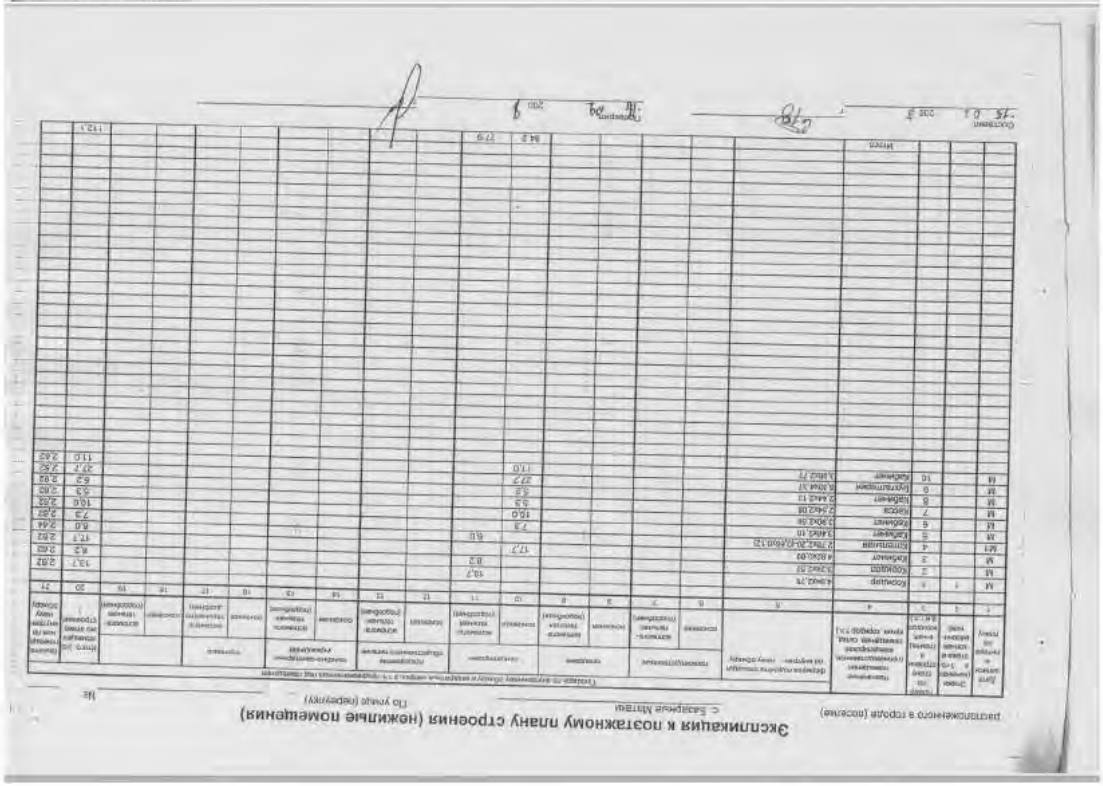
№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Процент в % к общему году в %	Удельный вес конструктивн. эл. в %	% износа	% износа в строению	Общий или износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Хорошее	17	0,76	12,9	15	1,29	
2	а) стены и их окрытия отделка	Кирпичная т.0,38 см	Хорошее	26	0,76	19,8	15	2,97	
2	б) перегородки								
3	Перекрытия: чердачное	Деревянное, отепленное	Хорошее	7	1	7	15	1,05	
	межэтажное								
	надподвальное								
4	Крыша	Шифер по обрешетке	Хорошее	9	1	9	15	1,35	
5	Полы	Цементные по щебеночной основе	Хорошее	4	1	4	5	0,2	
6	Проемы: оконные	Двойные, створные, окрашенные	Хорошее	12	1	12	15	1,8	
6	дверные	Простые	Хорошее						
7	Отделочные работы: наружная	Побелка	Хорошее	8	1	8	5	0,4	
	внутренняя								
8	Санитарно-технические устройства: отопление			16					
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснабжение								
	ванны								
	электро-освещение								
	газоснабжение								
	мусоропроводы								
	электроплиты								
	телевидение								
	сигнализация								
	мусоропроводы								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
9	Прочие работы	Отмостка	Хорошее	1	1	1	15	0,15	
	Итого			100	X	74	X	9,21	X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ 12 %

120




Литер М
H=2.82
Литер М1
H=2.64
8.04
15.95
3.87
2.93
3.22
h=2.44
h=2.62
Альшеевский участок Мензелинского филиала № 5 ГУУП БТИ МСАКХХ РТ
Составил
Проверил
Принял
Согласовал
Сердюков В.П.
Шайхутдинов И.А.
Корнева С.Г.


Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)
с. Базарные Матаки
По улице (переулку)

Республика Татарстан

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

Алькеевский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край — Татарстан
Район — Алькеевский
Город (др. поселение) — (422870) с. Базарные Матаки
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Молочного блока Лит.Е,Е1,Е2,Ж

Район города
Город — (422870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	6470
Номер в реестра	
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на "15" февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

125

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какими номерами выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Актай"	Регистрационное удостоверение выданное Алькеевским БТИ 21.12.1998 г. за № 71		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка по документам	Площадь участка фактически	застроенная	замощенная	озеленная	Нестроенная площадь прочая	
		2 797,4				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	от трубной (квартирной) котельной	от АТВ	печное	Электрическое	Центральное горячее водоснабжение	Ванны: с центральным горячим водоснабжением	с газовым водонагревателем	с дровяным водонагревателем	Газоснаб.: центральное	жидкого газа	Электроснабжение	Лифты: пассажирские	грузовые	Электропитание станции	
267,0	267,0												267,0				

IV. Общие сведения

Назначение Молочный блок

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Е	Коровник на 130 голов	84,10x10,34	869,6	2,86	2487
Е1	Пристрой	10,33x9,65	99,7	2,57	256
Е2	Молочный блок	23,06x11,25	259,4	3,86	1001
Ж	Коровник на 200 голов	72,59x21,61	1568,7	5,12	8032

IV. Общие сведения

Назначение Молочный блок

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Е	Коровник на 130 голов	84,10x10,34	869,6	2,86	2487
Е1	Пристрой	10,33x9,65	99,7	2,57	256
Е2	Молочный блок	23,06x11,25	259,4	3,86	1001
Ж	Коровник на 200 голов	72,59x21,61	1568,7	5,12	8032

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е1 Год постройки 1985 Число этажей 1 Сборник № 2

Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая Таблица № 10а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл. с учет.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетонный, ленточный	Местами трещины, осадки	6	0,76	4,6	30	1,34		
2	а) стены и их наружная отделка		Кирпичные т.0,40 см	Местами трещины	25	0,76	19	30	5,7		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	Сборные, железобетонные	Хорошее	10	1	10	20	2		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Шифер по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	7	1	7	30	2,1		
5	Полы		Цементные по щебеночной основе	Местами трещины, выбоины	8	1	8	25	2		
6	Проемы	оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	8	1	8	30	2,4		
		дверные	Дощатые	Неплотный притвор							
7	Отделочные работы	наружная	Мозаичная штукатурка, побелка	Хорошее	7	1	7	20	1,4		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	-2,7		28	0,97	27	25	6,75		
		водопровод	от центральной сети								
		канализация	в местный отстойник								
		гор. водоснабжение	-0,4								
		ванны									
		электро-освещение	открытая проводка								
		газоснабжение	-0,4								
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция	сельскохозяйственного типа								
		Лестницы									
9	Прочие работы		Отмостка	Местами трещины, выбоины	1	1	1	35	0,35		
				Итого	100	X	92	X	24	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ 26 %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е Год постройки 1925 Число этажей 1 Сборник № 2

Группа капитальности V Вид внутренней отделки Простая Таблица № 2б

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл. с учет.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетонный, ленточный	Местами трещины, осадки	8	1	8	30	2,4		
2	а) стены и их наружная отделка		Брандмауэр диаметром 0,25 см в кирпичных столбах	Местами гниль	24	1	24	35	8,4		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное	Местами прогибы, заходы	15	1	15	25	3,75		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Шифер по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	13	1	13	25	4,55		
5	Полы		Цементные по щебеночной основе	Хорошее	12	1	12	20	2,4		
6	Проемы	оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	12	1	12	25	3		
		дверные	Дощатые	Неплотный притвор							
7	Отделочные работы	наружная	Мозаичная штукатурка, побелка	Хорошее	1	1	1	15	0,15		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			7	1	7	20	1,4		
		водопровод	от центральной сети								
		канализация	в местный отстойник								
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	открытая проводка								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция	сельскохозяйственного типа								
		Лестницы									
9	Прочие работы		Отмостка	Местами трещины, выбоины	8	1	8	30	2,4		
				Итого	100	X	100	X	28,5	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ 28 %

Исправленному верный

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Ж Год постройки II Вид внутренней отделки Простая Таблица № 7а Сборник № 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та в пункт	Износ в %	% износа к строению	Текущие отн. износа в %	
11	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Местные трещины, осадки	10	1	10	25	2,5		
2	а) стены и их нагрузки отдела	Отсыпные пенсилит 0,30 см	Хорошее	24	1	24	30	4,8		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	Сборные, железобетонные	Хорошее	39	1	39	15	5,85		
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша	Рулонная	Хорошее							
5	Полы	Цементные по глиняной основе	Хорошее	7	1	7	20	1,4		
6	Проемы: оконные	Двойные, глухие	Хорошее	5	1	5	20	1,0		
	дверные	Деревянные	Хорошее							
7	Отделочные работы: наружная	Мокрая штукатурка, побелка	Хорошее	1	1	1	20	0,2		
	внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства: отопление	от центральной сети	Хорошее	7	1	7	20	1,4		
	водопровод									
	канализация	в местной отстойник								
	гор. водоснабжение	—								
	ванны	—								
	электро-освещение	открытая проводка								
	газоснабжение									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты	сельскохозяйственного типа								
9	Прочие работы	Отмостка	Местные трещины, выбоины	7	1	7	25	1,75		
			Итого	100	X	100	X	18,9	X	

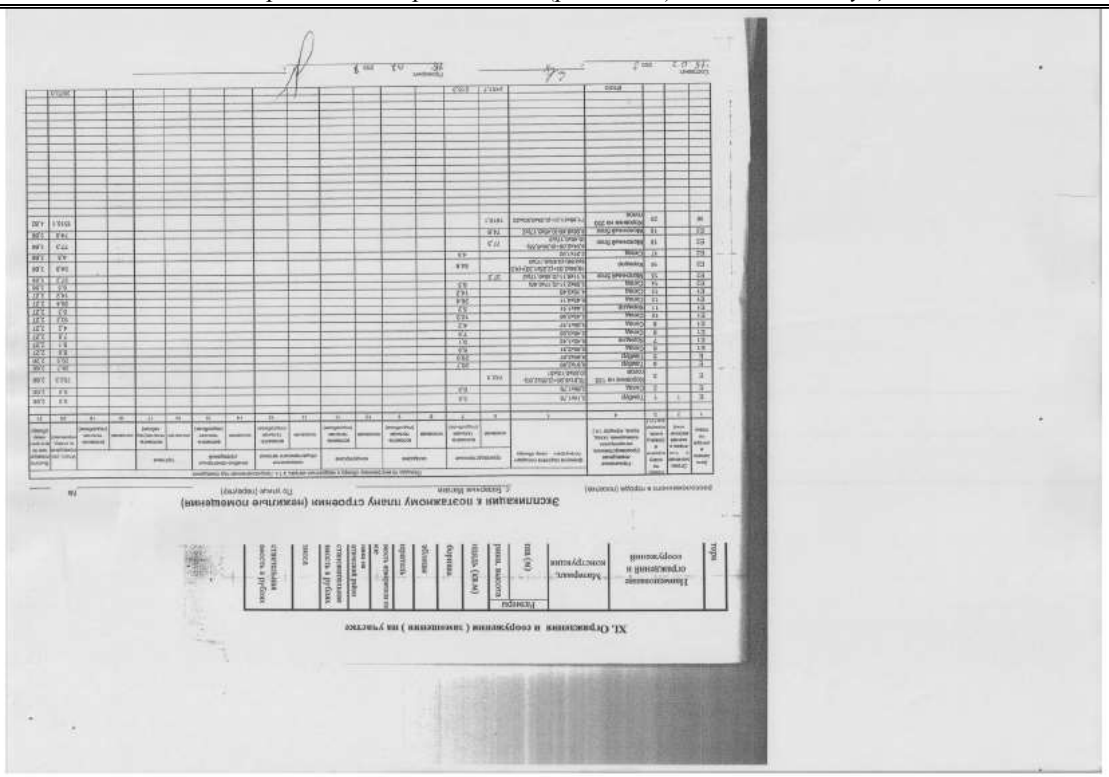
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 19$ %

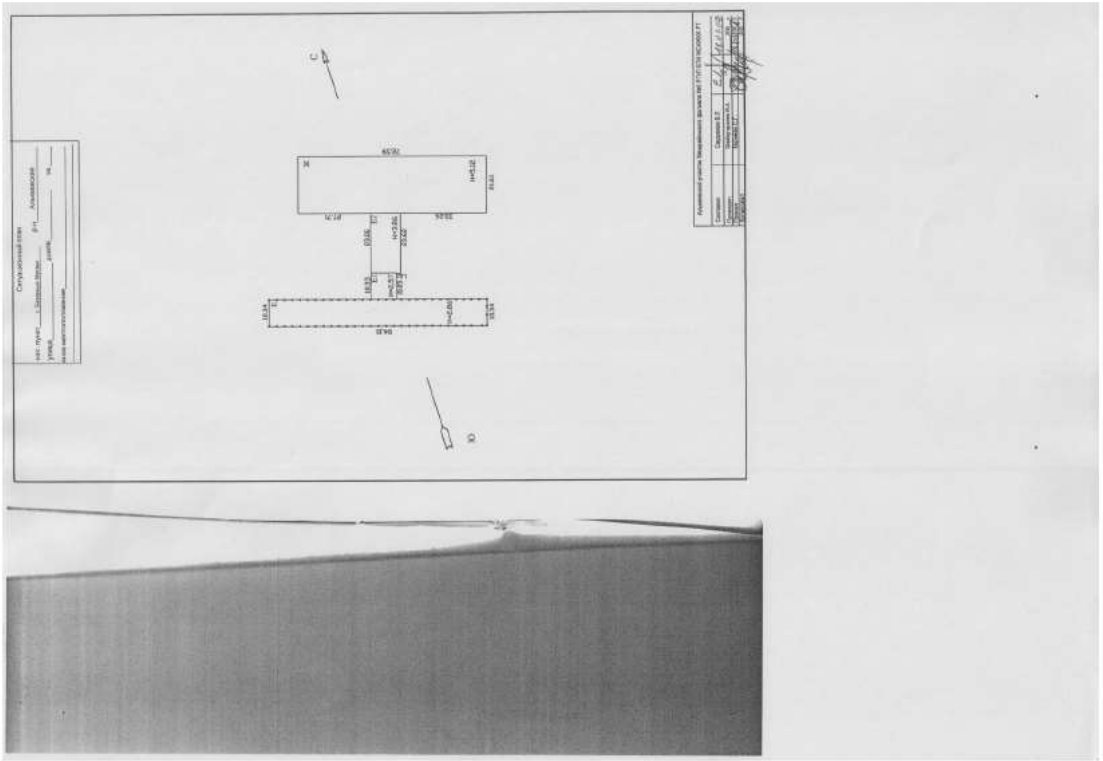
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е2 Год постройки 1989 Вид внутренней отделки II Простая Таблица № 10а Сборник № 2

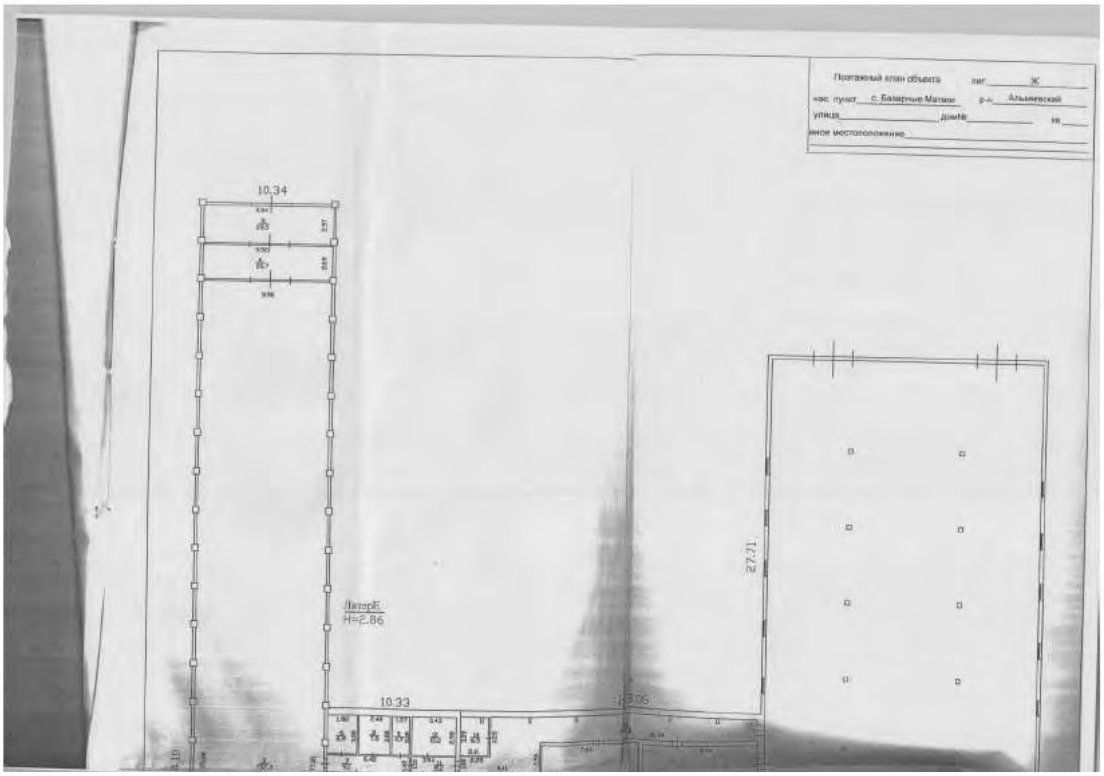
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та в пункт	Износ в %	% износа к строению	Текущие отн. износа в %	
11	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Местные трещины, осадки	1	0,7	0,7	30	1,26		
2	а) стены и их нагрузки отдела	Железобетонные плиты 1-0,28 см	Хорошее	25	0,7	17,5	25	4,38		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	Деревянное	Хорошее	10	1	10	20	2		
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша	Шифер по обрешетке	Местное отслоение листов, трещины	7	1	7	25	1,75		
5	Полы	Цементные по глиняной основе	Местные трещины, выбоины	8	1	8	25	2		
6	Проемы: оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	8	1	8	25	2		
	дверные	Деревянные	Неплотный притвор							
7	Отделочные работы: наружная	Мокрая штукатурка, побелка	Хорошее	7	1	7	20	1,4		
	внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства: отопление	-2,7 от центральной сети								
	водопровод									
	канализация	в местной отстойник								
	гор. водоснабжение	-0,4								
	ванны									
	электро-освещение	открытая проводка								
	газоснабжение	-0,4		28	0,97	27	20	5,4		
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты	сельскохозяйственного типа								
9	Прочие работы	Отмостка	Местные трещины, выбоины	1	1	1	25	0,25		
			Итого	100	X	90	X	20,4	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 23$ %

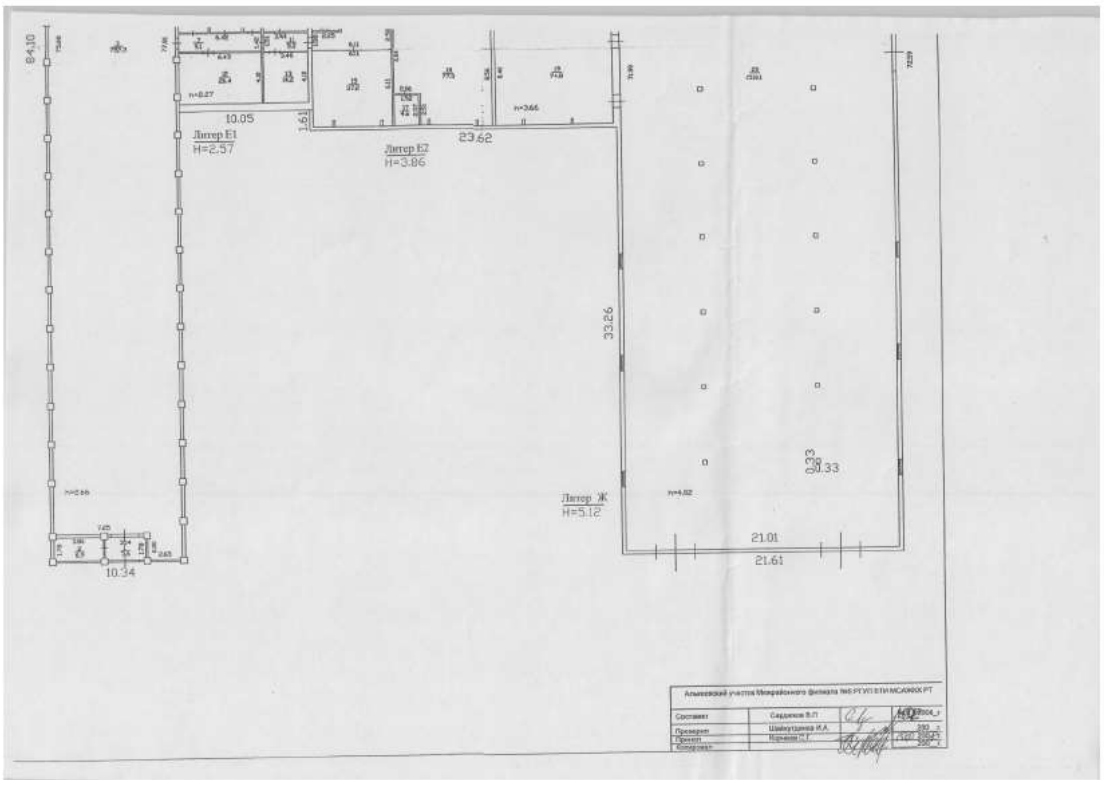




136


Поэтажный план объекта
лит. Ж
нас. пункт с. Базарные Матаки
р-н Альменевский
улица
дом №
кв
иное местоположение
10.34
Литер Е
H=2.86
10.33
27.71

137


10.05
Литер Е1
H=2.57
1.61
23.62
Литер Е2
H=3.86
33.26
Литер Ж
H=5.12
21.01
21.61
10.34

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.1998	СХПК " Актай"	Регистрационное удостоверение		
		выданное Алькеевским БТИ		
		21.12.1998 г. за №122		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		179,7						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление				Электрическое	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационар		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
				126,2									136,9					

Республика Татарстан

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

Алькеевский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край: Татарстан
Район: Алькеевский
Город (др. поселение): (422870) с. Базарные Матаки
Район города:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Столовой Лит.О

Район города:
Город: (422870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома:

Инвентарный номер	890					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

IV. Общие сведения

Назначение Столовая

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
О	Столовая	9,40х17,60	165,4	2,60	430
о	Пристройка	2,30х3,60	8,3	2,90	24
о1	Пристройка	1,68х3,60	6,0	2,80	17

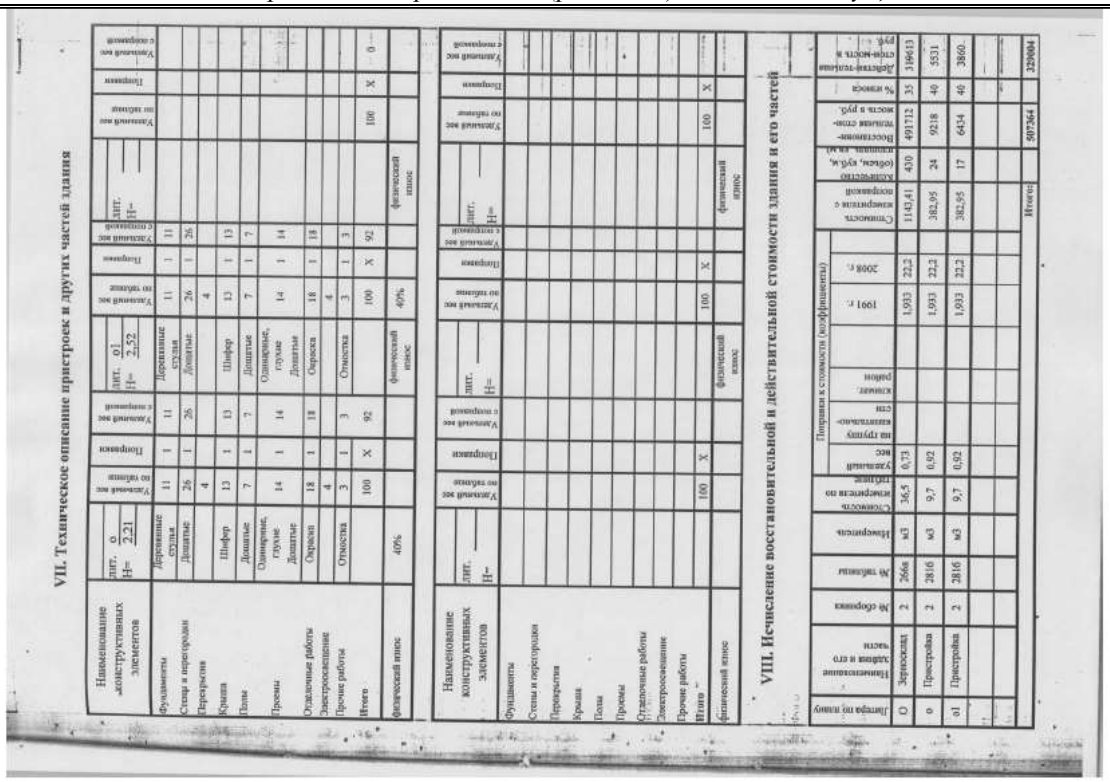
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера О Год постройки 1979 Число этажей 1 Сборник № 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки Простая Таблица № 26а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Уменьш. вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в % элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетонный, ленточный	Местами трещины, осадка	5	1	5	45	2,25		
2	а) стены и их наружная отделка		Кирпичные т. 2 кирпича	Местами трещины	26	1	26	45	11,7		
	б) перегородки		Кирпичные	Местами трещины							
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные	Местами прогибы	16	1	16	30	4,8		2
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Железная по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	4	1	4	45	1,8		
5	Полы		Керамическая плитка по цементной стяжке	Местами трещины, выбоины	10	1	10	35	3,5		
6	Проемы	оконные	Двойные, створные	Коробление переплета	4	1	4	40	1,6		
		дверные	Простые	Неплотный притвор							
7	Отделка	наружная			8						
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			19						
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-оснащение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		Лестницы									
9	Прочие работы		Отмостка	Местами трещины, выбоины	8	1	8	40	3,2		
				Итого	100	X	73	X	28,9	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9х100}}{\text{гр.7}}$ 35 %



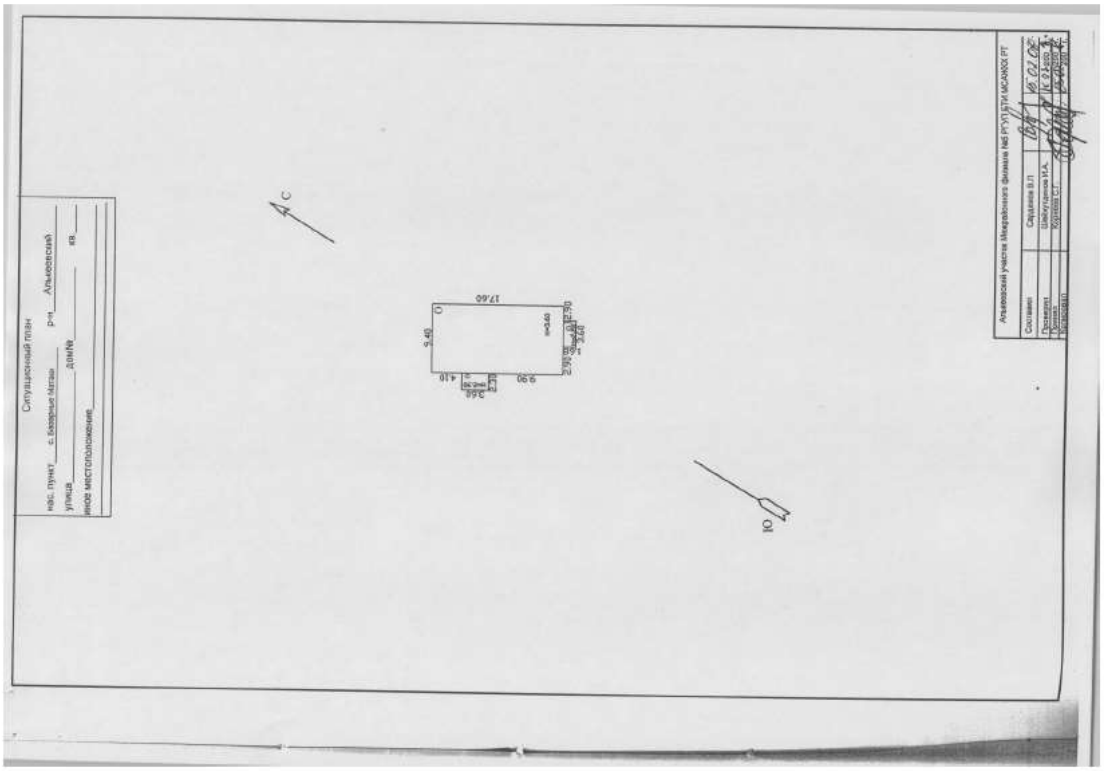
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

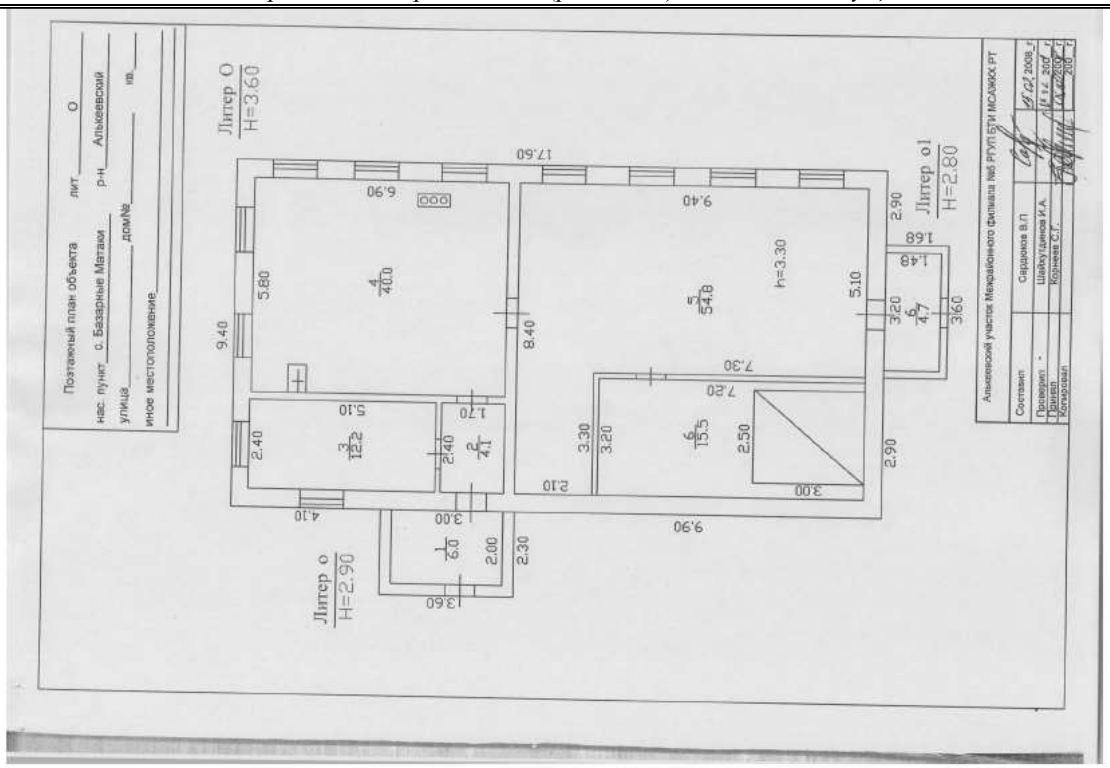
Наименование конструктивных элементов	лит. 0 Н= 2.21	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной	лит. 01 Н= 2.52	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной
Фундаменты	Деревянные сваи	11	1	11	Деревянные сваи	11	1	11								
Стены и перегородки	Досчатые	26	1	26	Досчатые	26	1	26								
Перекрытия		4				4										
Крыша	Шифер	13	1	13	Шифер	13	1	13								
Полы	Дощатые	7	1	7	Дощатые	7	1	7								
Проемы:	Одинарные, глухие Дощатые	14	1	14	Одинарные, глухие Дощатые	14	1	14								
Отделочные работы	Окраска	18	1	18	Окраска	18	1	18								
Электроосвещение						4										
Прочие работы	Отмостка	3	1	3	Отмостка	3	1	3								
Итого		100	X	92		100	X	92		100	X	0				
физический износ		40%			физический износ	40%			физический износ							

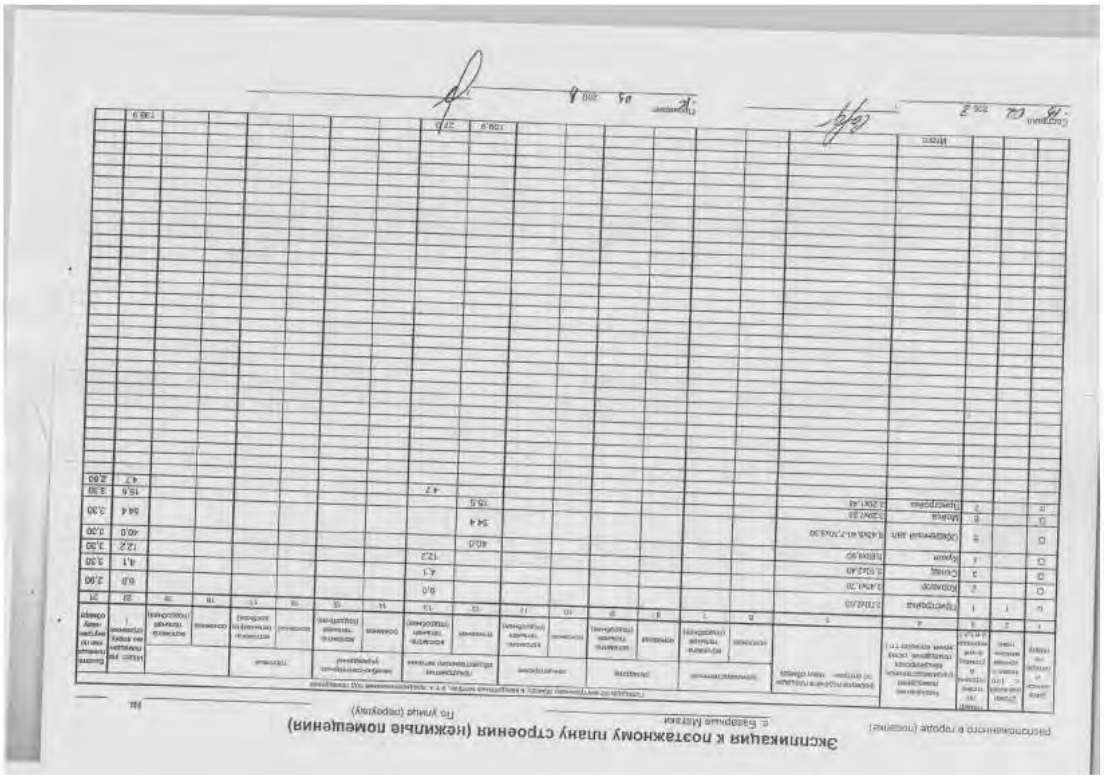
Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Повторяемость	Удельный вес с повышенной
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ				физический износ				физический износ				

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты): на группу капитальности	климат. район		1991 г.	2008 г.	Стоимость измерителя с поправкой	Восстановительная (остаточная, у.е.) стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
О	Зернохлад	2	266а	м3	36,5	0,73				1,933	22,2	1143,41	430 491712	35	319613
о	Пристройка	2	2816	м3	9,7	0,92				1,933	22,2	382,95	24 9218	40	5531
о1	Пристройка	2	2816	м3	9,7	0,92				1,933	22,2	382,95	17 6454	40	3860
												Итого:			329004







Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)
По улице (переулку)
с. Базарные Матаки

Литер	Этаж	Номер на плане	Назначение (по паспорту)	Общая площадь по паспорту	Высота помещения	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота	Номера на плане	Назначение	Общая площадь	Высота
О	1	1	Прихожая	12,02/6,0																													
О	2	2	Коридор	1,4х4,70																													
О	3	3	Спальня	3,10х1,40																													
О	4	4	Зал	5,80х6,90																													
О	5	5	Подсобная №1	4,42х9,40/7,20х3,30																													
О	6	6	Кладовая	3,20х1,48																													
о	7	7	Прихожая	3,20х1,48																													
Итого																																	

Составил _____ 05 2008 г.
Проверил _____ 05 2008 г.

Республика Татарстан

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

Алькеевский участок Межрайонного филиала №5
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край — Татарстан
Район — Алькеевский
Город (др. поселение) — (422870) с. Базарные Матаки
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Автогаража Лит.Н,Н1,Н2,Н3

Район города
Город — (422870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	892
Номер в реестре	
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

" Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

148

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие принадлежность, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Актай"	Регистрационное удостоверение выданное Алькеевским БТИ 21.12.1998 г. за № 64		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка по документам	Площадь участка фактическая	застроенная	замощенная	озеленная	Незастроенная площадь прочая		
		1 256,4					

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление: Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	от тепловой (закрытой) котельной	от АТВ	печное	Электрическое	Центральное горячее водоснабжение	с электроводонагревателем горячего водоснабжения	Ванны: с газовым водонагревателем	с дровяным водонагревателем	Газоснаб.: центральное	сжиженный газ	Лифты: электродвигатель	высокоскорстные	грузовые	Электроплита стационарная		
						110/6							110/6					

148

149

IV. Общие сведения

Назначение Автогараж

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)
б)
в)
г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Н	Автогараж	11,16x26,40+(32,88x10,94)+(6,23x1,61)	664,4	5,34	3548
Н1	Котельная	5,44x4,87	26,5	4,01	108
Н2	Пристрой	26,40x8,67+(33,20x9,11)	531,3	4,24	2253
Н3	Пристрой	8,89x3,85	34,2	2,46	84

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Н Год постройки 1976 Число этажей 1 Сборник № 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая Таблица № 108г

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износа в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетонный, ленточный	Местами трещины, осадки	8	1	8	60	4,8		
2	а) стены и их наружная отделка		Кирпичные т.0,53 см	Местами трещины	20	1	20	55	11		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное	Местами прогибы, зазоры	17	1	17	45	7,65		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Шифер по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	9	1	9	50	4,5		
5	Полы		Цементные по щебеночной основе	местами трещины, выбоины	15	1	15	40	6		
6	Проемы	оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	10	1	10	50	5		
		дверные	Металлические	Неплотный притвор							
7	Отделочные работы	наружная	Мокрая штукатурка, окраска	Местами трещины	4	1	4	40	1,6		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			15						
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		Лестницы									
9	Прочие работы		Отмостка	Местами трещины, выбоины	2	1	2	60	1,2		
				Итого	100	X	85	X	41,8	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ 49 %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Н1 Год постройки 1976 Число этажей 1 Сборник № 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая Таблица № 9а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (осадка, трещины, пиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та в %	Износ в %	% износа в пересчете	Балльная оценка в %	Балльная оценка с пересчетом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Местами трещины, осадка	17	0,74	12,6	60	7,56		
2	а) стены и их наружные отделки	Кирпичные г.0,40 см	Местами трещины	26	0,74	19,2	55	10,56		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	Сборные, железобетонные	Местами зазоры	7	1	7	40	2,8		
	междуэтажное									
	подвальное									
4	Крыша	Шифер по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	9	1	9	50	4,5		
5	Полы	Цементные по щебеночной основе	Местами трещины, выбоины	4	1	4	45	1,8		
6	Проемы: оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	12	1	12	50	6		
	дверные		Негнилостный притвор							
7	Внутренняя отделка: наружная	Мокрая штукатурка, окраска	Местами трещины	8	1	8	40	3,2		
	внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства: отопление, водопровод, канализация, гор. водоснабжение, ванны, электро-освещение, газоснабжение, мусоропроводы, радио, телефон, вентиляция, слаботочные устройства, лестницы			16						
9	Прочие работы	Отмостка	Местами трещины, выбоины	1	1	1	60	0,6		
			Итого	100	X	73	X	37	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = 51 %

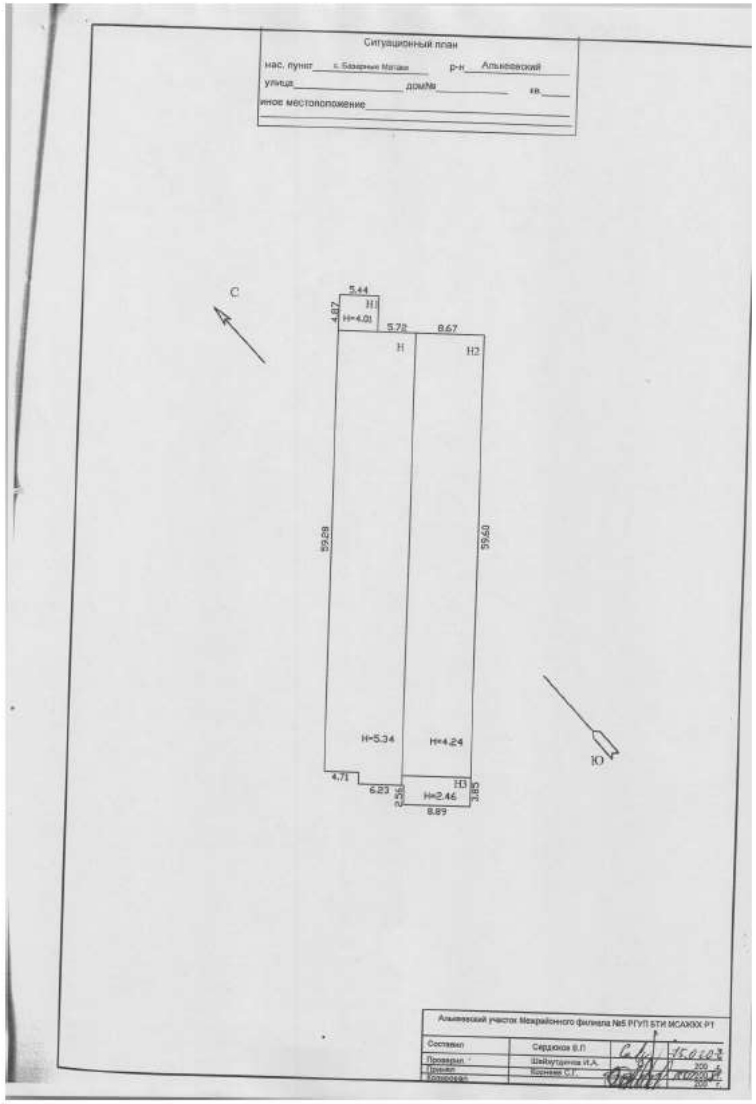
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Н2 Год постройки 1976 Число этажей 1 Сборник № 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая Таблица № 3б

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (осадка, трещины, пиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та в %	Износ в %	% износа в пересчете	Балльная оценка в %	Балльная оценка с пересчетом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Местами трещины, осадка	8	0,56	4,5	60	2,7		
2	а) стены и их наружные отделки	Кирпичные г.0,40 см	Местами трещины	34	0,56	19	55	10,45		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	Деревянное	Местами прогибы, зазоры	10	1	10	40	4		
	междуэтажное									
	подвальное									
4	Крыша	Шифер по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	8	1	8	50	4		
5	Полы	Цементные по щебеночной основе	Местами трещины, выбоины	7	1	7	40	2,8		
6	Проемы: оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	8	1	8	45	3,6		
	дверные	Металлические	Негнилостный притвор							
7	Внутренняя отделка: наружная	Мокрая штукатурка, окраска	Местами трещины	4	1	4	40	1,6		
	внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства: отопление, водопровод, канализация, гор. водоснабжение, ванны, электро-освещение, газоснабжение, мусоропроводы, радио, телефон, вентиляция, слаботочные устройства, лестницы			11						
9	Прочие работы	Отмостка	Местами трещины, выбоины	3	1	3	60	1,8		
			Итого	100	X	64	X	31	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = 49 %



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

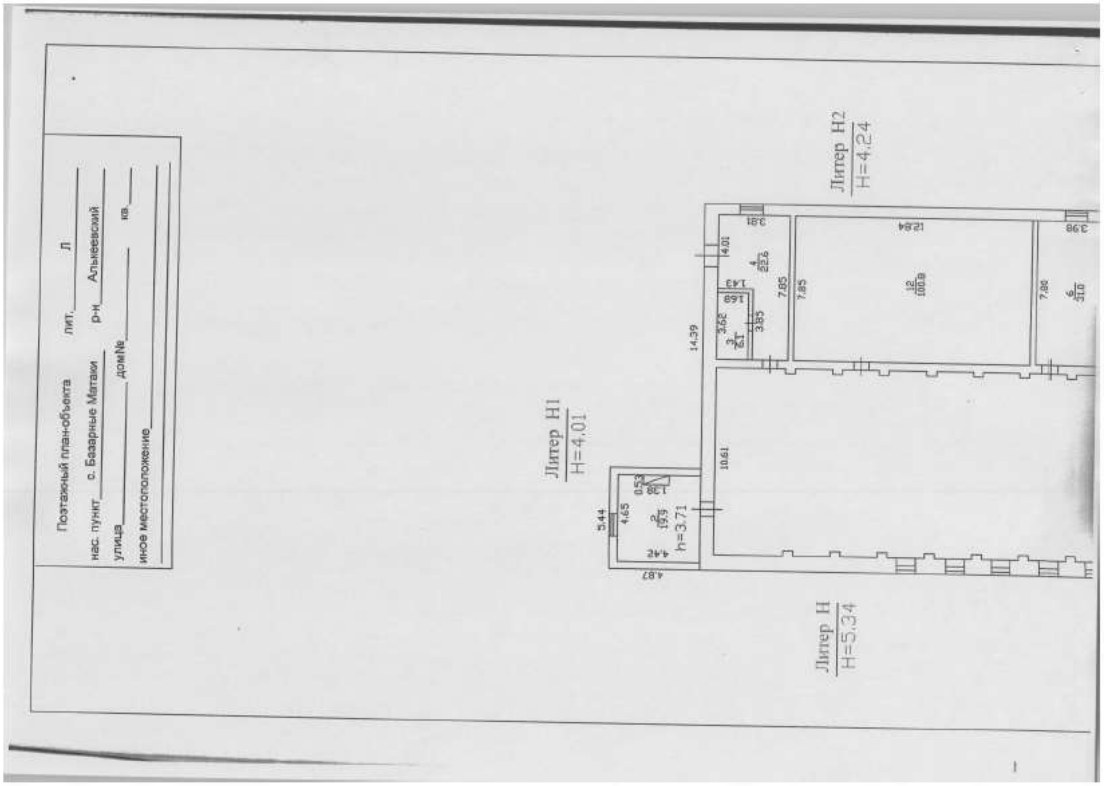
Литера Н3 Год постройки Число этажей 1 Сборник № 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая Таблица № 3а

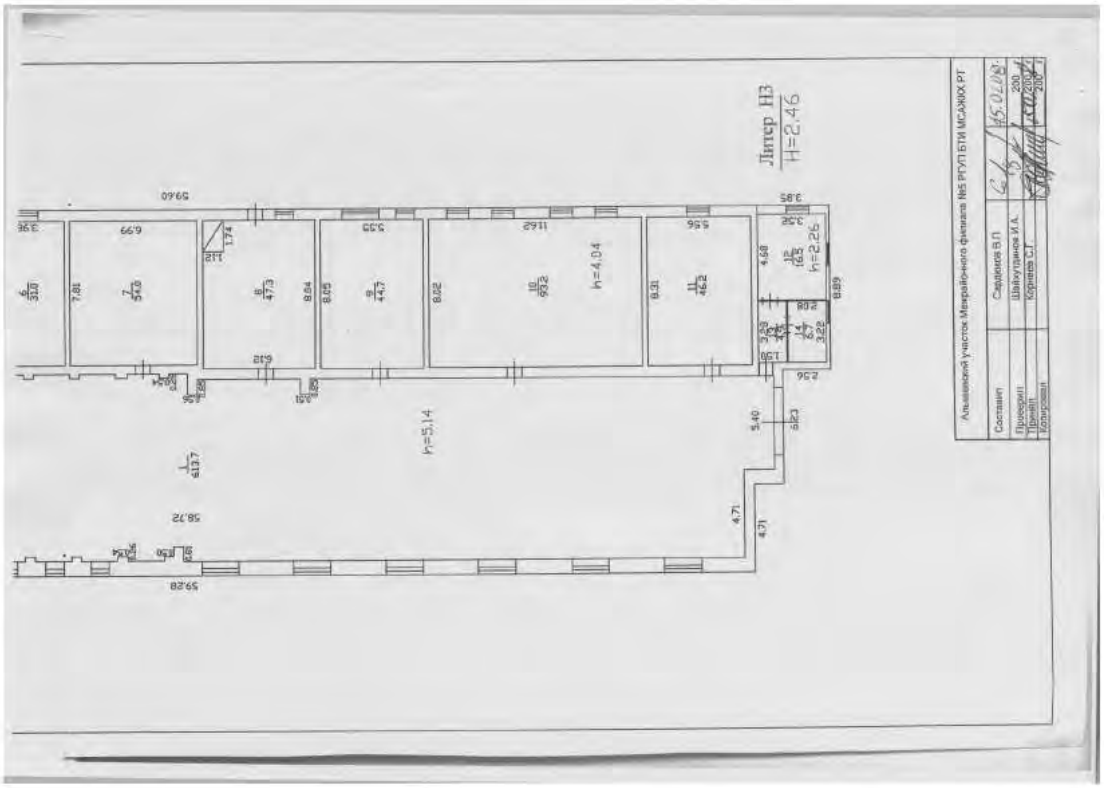
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетонный,ленточный	Местами трещины, осадки	11	0,6	6,6	45	2,97		
2	а) стены и их наружная отделка		Кирпичные т.0,38 см	Местами трещины	36	0,6	21,6	40	8,64		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное	Местами прогибы	11	1	11	25	2,75		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Шифер по обрешетке	Местами отставание листов, трещины	9	1	9	40	3,6		
5	Полы		Дощатые по лагам	Местами щели, стираность	7	1	7	30	2,1		
6	Проемы	оконные	Двойные, глухие	Коробление переплета	8	1	8	35	2,8		
		дверные	Простые	Неплотный притвор							
7	Отделочные работы	наружная	Мокрая штукатурка, окраска	Местами трещины	4	1	4	30	1,2		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			11	1	11	30	3,3		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		Отмостка	Местами трещины, выбоины	3	1	3	40	1,2		
				Итого	100	X	81	X	28,6	X	

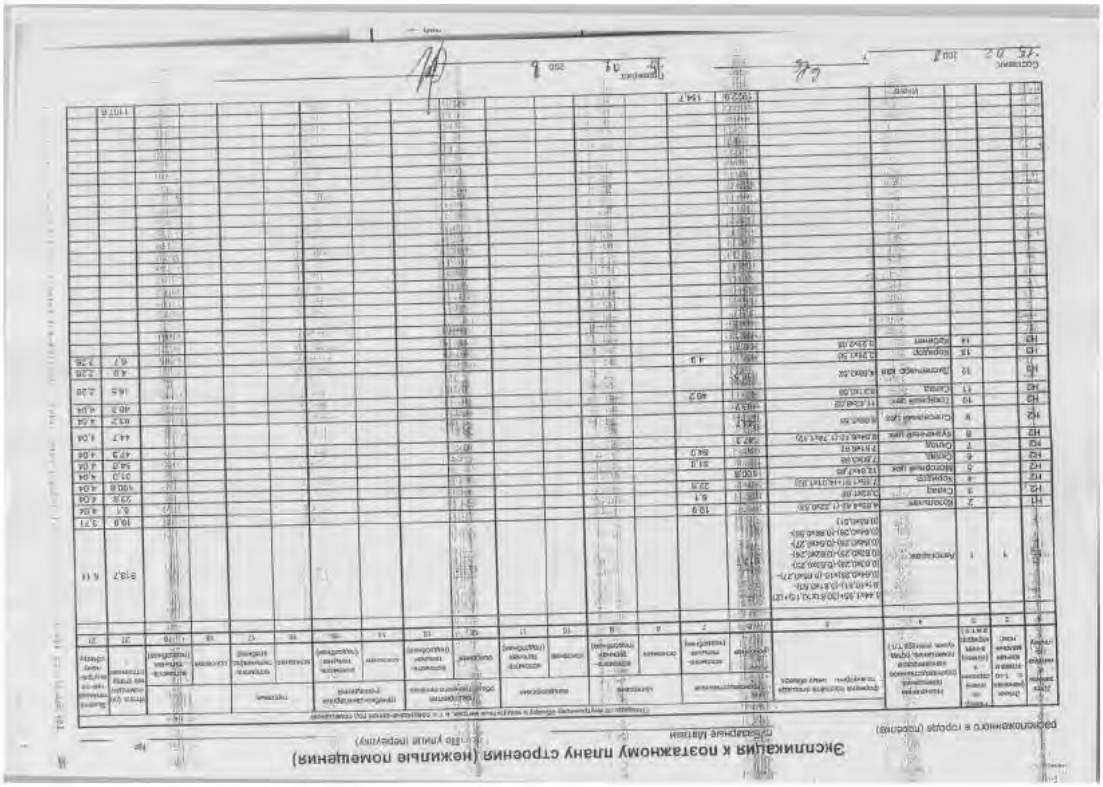
Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ 35 %

157


Поэтажный план-объекта лит. Л
нас. пункт с. Базарные Матаки р-н Алькеевский
улица дом№ кв.
иное местоположение
Литер Н1
Н=4,01
Литер Н2
Н=4,24
Литер Н
Н=5,34

158


Литер Н3
Н=2,46
Альметьевский участок Межрайонного филиала №5 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
Составил Сидоров В.П.
Проверил Шайхутдинов И.А.
Принял Корнев С.Т.



Республика Татарстан

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

Альметьевский участок Межрайонного филиала №5

Область, республика, край: Татарстан
Район: Альметьевский
Город (р.п., поселение): (4228870) с. Базарные Матаки
Район города:
Город: (4228870) с. Базарные Матаки
Улица (переулок), № дома:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Склада Лит.В

Инвентарный номер	6474
Номер в реестре	
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на "15" февраля 2008 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

162

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доверие учреждения общей собственности	Подпись лица, ответственного правильность записи (расшифровка подписи)
21.12.98 г.	СХПК "Алтай"	Регистрационное удостоверение выданное Алаусским БТИ 21.12.1998 г. за № 73		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка по документам	Площадь участка фактическая	застроенная	замощенная	окольная	Незастроенная площадь прочая						
		770,6									

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление от ТЭЦ	от трубчатой (калориферной) котельной	от АТП	печное	от собственной котельной	Центральное горячее водоснабжение	Ванны с центральным горячим водоснабжением	с газовым водонагревателем	с дровяным водонагревателем	Газоснаб. центральное	сжиженным газом	Электроосвещение	Лифты пассажирские	грузовые	Электрическая сушилка	
													Ч/б.п				

IV. Общие сведения

Назначение Склад

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а) _____

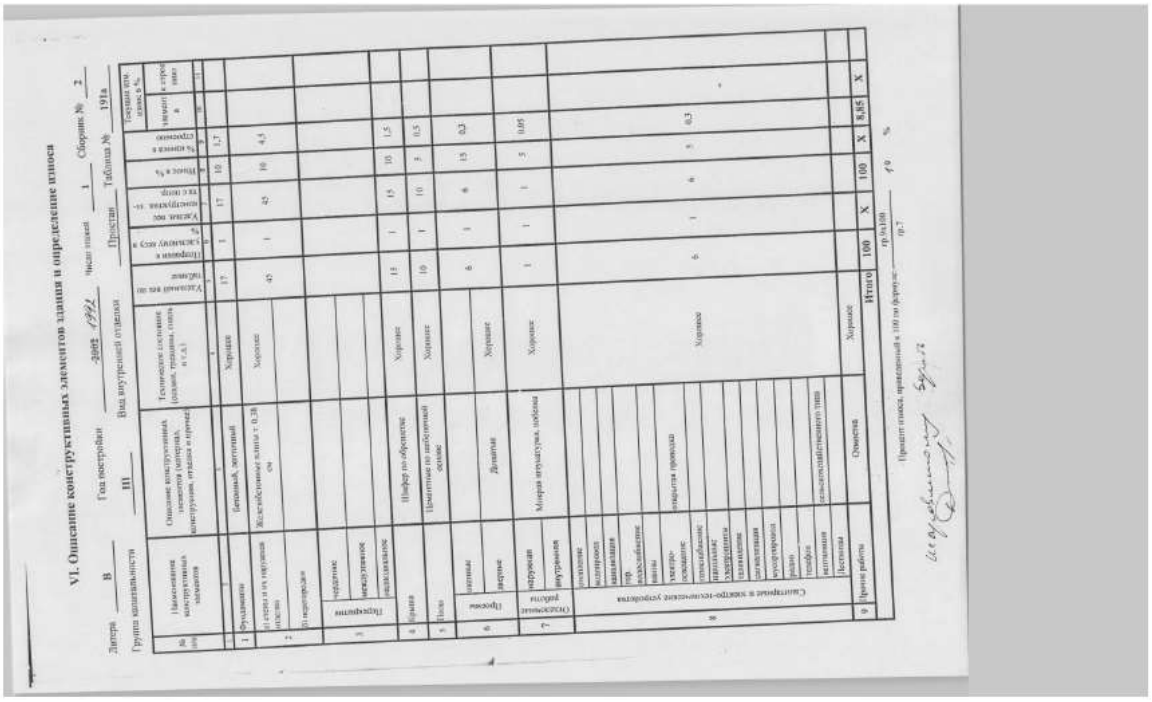
б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
В	Склад	68,44×11,26	770,6	3,86	2975



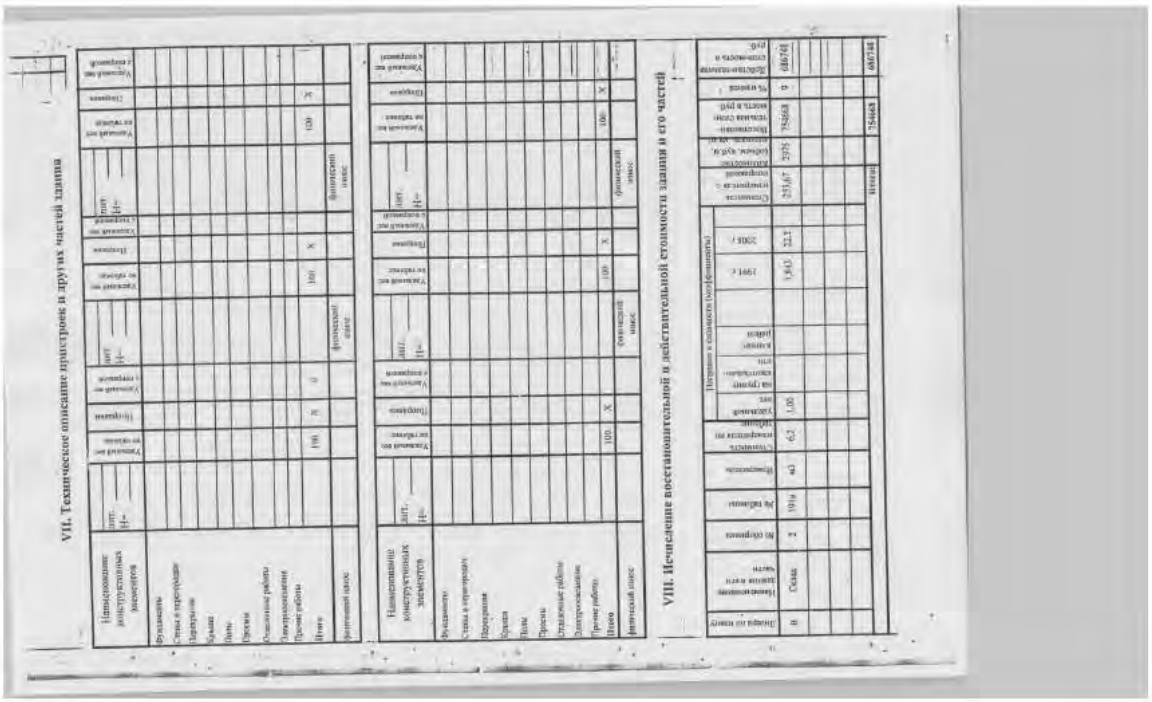
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера В Год постройки 2000 1992 Число этажей 1 Сборник № 2

Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая Таблица № 191а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и кровля)	Техническое состояние элемента (хорошее, плохое, удовлетв. и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа в стоимостном выражении	Износ по элементам в %
1	Фундаменты	Бетонный, ленточный	Хорошее	17	1	17	10	1,7	
2	Стены и перегородки: 1) наружные	Железобетонные панели с 0,38 см	Хорошее	45	1	45	10	4,5	
	2) перегородки								
3	Перекрытия: чердачное								
	междуэтажное								
	подвальное								
4	Кровля	Шифер по обрешетке	Хорошее	13	1	13	15	1,5	
5	Полы	Цементные по щебеночной основе	Хорошее	10	1	10	5	0,5	
6	Проемы: наружные	Деревянные	Хорошее	6	1	6	15	0,9	
	внутренние								
7	Отделочные работы: внутренняя	Масляная штукатурка, побелка	Хорошее	1	1	1	5	0,05	
	наружная								
8	Санитарные и электрические устройства: водопровод								
	канализация								
	горяч. водоснабжение								
	отопление								
	газоснабжение								
	электроосвещение		Хорошее	6	1	6	5	0,3	
	радио								
	телефон								
	мусоропровод								
	лифты								
	вентиляция								
9	Прочие работы	Отмостка	Хорошее						
	Итого			100	X	100	X	8,85	X

Процент износа, определенный в 100 по формуле: 10-7 %



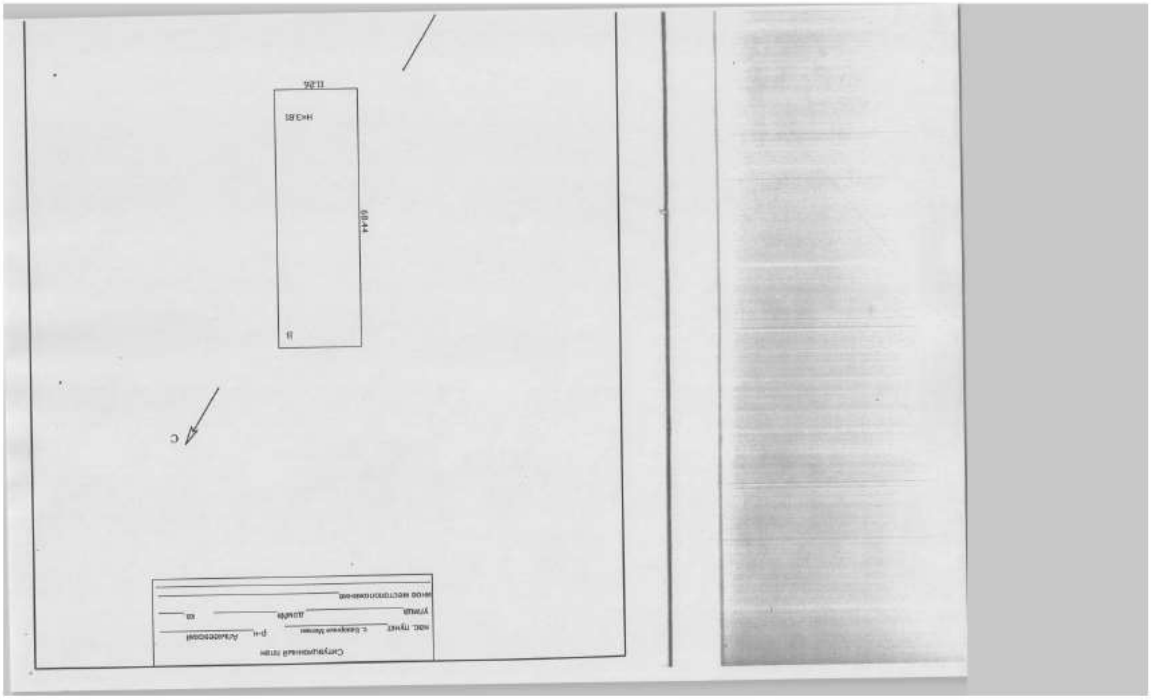
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Высота от пола	Площадь	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Высота от пола	Площадь	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Высота от пола	Площадь	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты																		
Стены и перегородки																		
Перекрытия																		
Крыши																		
Полы																		
Проемы																		
Отделочные работы																		
Электроосвещение																		
Прочие работы																		
Итого				100	X	0												
Физический износ																		
Прочие конструктивные элементы																		
Итого				100	X													
Общий износ																		

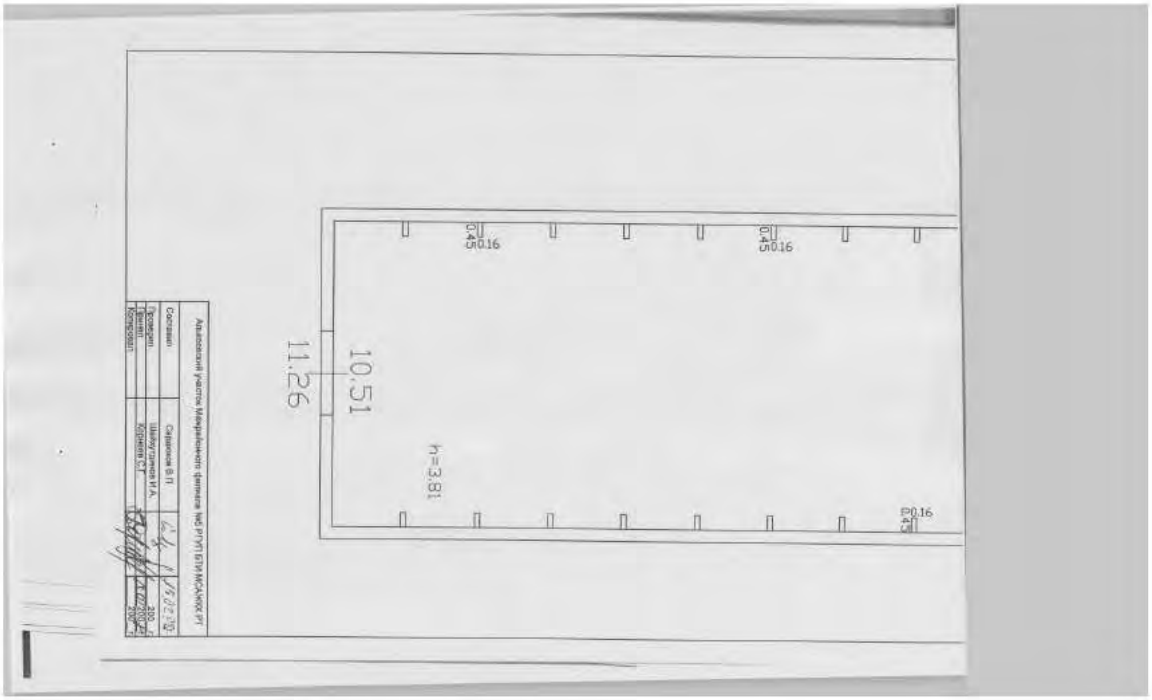
VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование частей здания	Стоимость по таблице	Поправка на группу капитальности	Поправка на сборник	Поправка на высоту этажа	Поправка на объем	Поправка на сейсмичность	Поправка на климат	Поправка на год постройки	Стоимость с поправками	Стоимость в ценах 1991 г.	% износа	Восстановительная стоимость в руб.
В	Сооружение	2	1(0)	43	6,2	1,05	1,61	22,1		257,67	2975	78,68	784668
												0	686768
	Итого												686768

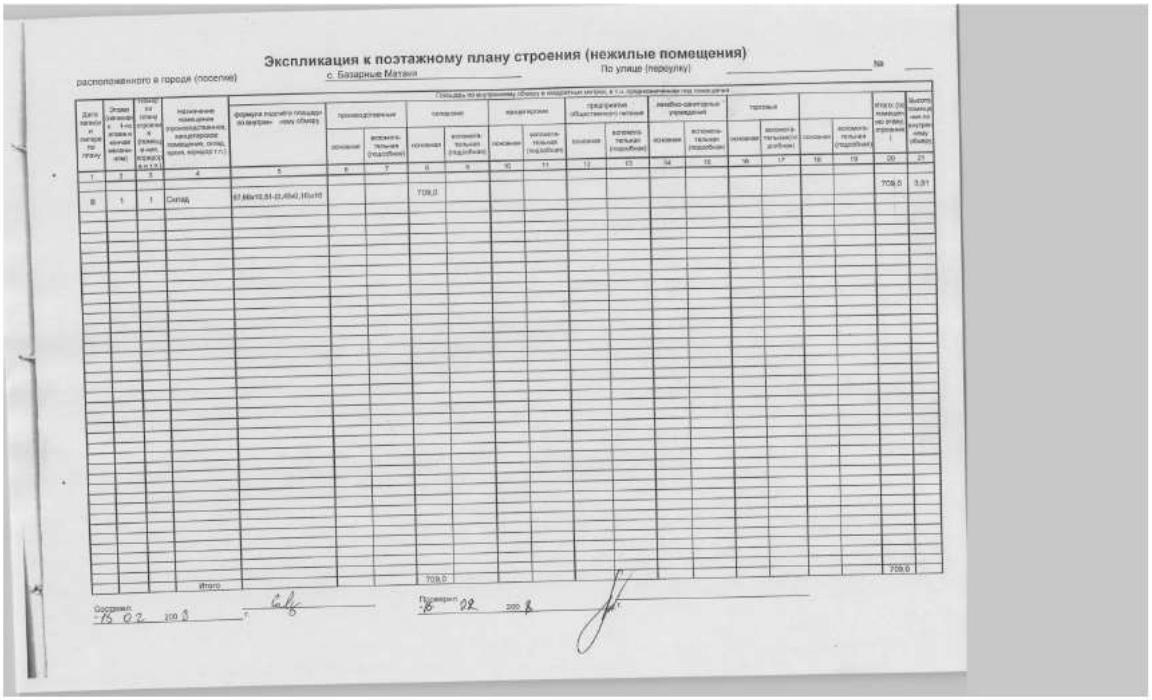
166


Литер В
Н=3.86
Поэтажный план объекта
лит. В
нас. пункт с. Баазарныа Маппан
р-н Алшаевский
улица
дом№
кв.
иное местоположение
0.16
0.45
0.16
3,44
1
,68

168



169



Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)

По улице (переулку) _____ № ____

расположенного в городе (поселке) с. Базарные Матаки

Дата записи и запуска по плану	Этаж (цокольный, 1-ый, 2-ой, мансардный, чердак)	Номер на плане строения в (номер в нач. возраста в скобках)	Наименование помещения производственного назначения, кондитерское помещение, склад, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади на экспликации «нету обмера»	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения: производственные: основная	производственные: вспомогательная (подсобная)	складские: основная	складские: вспомогательная (подсобная)	канцелярские: основная	канцелярские: вспомогательная (подсобная)	предприятия общественного питания: основная	предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная)	лечебно-оздоровительные учреждения: основная	лечебно-оздоровительные учреждения: вспомогательная (подсобная)	торговая: основная	торговая: вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	Итого по помещению по этажу, строению	высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
II	1	1	Склад	37,86x10,51-(2,65x2,16x10			709,0												709,0	3,81
Итого							709,0												709,0	

Составил 15 02 200 8 _____ Проверил 18 02 200 8 _____

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его правильность записи (расшифровка подписи)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		912,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газовый		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с ванными колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		

Республика Татарстан

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

Межрайонный филиал №3 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край
Район Тукаевский
Город (др. поселение) Тукаевский
Район города п. Тукаевский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Прочий склад
(назначение нежилого строения)

Район города Верхнеуслонский
Город с. Нижние Шоркаши
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	3-734					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "26" февраля 2002 г.
(Указываются дата обследования объекта учета)

IV. Общие сведения

Назначение: Арочный склад

Использование: по назначению

Количество мест (мощность):
а)
б)
в)
г)

Особые отметки

Аресты и запрещения:

Наличие землеотводных документов:

Наличие разрешения на строительство:
Наличие проектно-сметной документации:
Акт-ввода в эксплуатацию:

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
И	Арочный склад	((3,14 x 6,51x6,51):2)x70,06	912,9		4662

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера И — Год постройки — Число этажей: один — Сборник №: 26

Группа капитальности: III — Вид внутренней отделки: простая — Таблица №: 54

	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал конструкции, отделка и проч.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с опр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. износ в %	
										элемента	к строению
2			3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетон. ленточн.	трещины	14	1	14	79	9,8		
2	а) стены и их наружная отделка		Кирпичные	трещины в швах	16	1	16	70	11,2		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	Чердачное	деревянное	сколы, гниение древесины (гниль)	11	1	11	70	7,7		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша				13						
5	Полы		бетонные	стертость в основных местах	13	1	13	70	9,1		
6	Проемы	оконные			7						
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная			1						
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			9						
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение			3						
		газоснабжение									
		наружная электросеть									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропроводы									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы				18						
				Итого	100	X	54	X	38	X	

Процент износа (приведенный к 100) по формуле: $\frac{гр.9 \times 10}{гр.7}$ 70 %

209

Приложение к ведомости объемов работ
(наименование)

Дефектная ведомость на нежилые здания (помещения)

Объект: Нежилое здание, 1-этажное, общ. пл. 737,0 кв.м, литер А, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Дачная, д.1

Приказ по инструкции сметного нормирования работ, утвержденной приказом Госстроя РФ от 09.07.1999 г. № 183 (с изменениями от 25.12.2000 г.)

Составлена в ценах 1991 г. (базисный уровень цен)

Дата начала и окончания работ: по факту

Таблица по инструкции сметного нормирования работ, утвержденной приказом Госстроя РФ от 09.07.1999 г. № 183 (с изменениями от 25.12.2000 г.)

Номер позиции по смете	Номер позиции по ведомости объемов работ	Обоснование	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения, руб.	Общая стоимость, руб.	Трудоемкость единицы измерения, чел.-ч	Общая трудоемкость, чел.-ч	Заработная плата рабочих на единицу измерения, руб.	Общая заработная плата рабочих, руб.	Эксплуатация машин на единицу измерения, маш.-ч	Общая эксплуатация машин, маш.-ч	Заработная плата машинистов на единицу измерения, руб.	Общая заработная плата машинистов, руб.	Материалы на единицу измерения, руб.	Общая стоимость материалов, руб.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1	Кровля скатная			737,0		737,0											
			Итого по зданию		737,0		737,0											

Составил техник-инвентаризатор: _____ Мусина Г.Ш.
26 февраля 2008

Проверил инженер-контролер: _____ Дюсенова Е.Д.
26 февраля 2008