

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515

р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»,

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

# ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ  
недвижимости «Шаляпин»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство  
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 21.08.2023г.

Дата составления отчета: 21.08.2023 г.

Отчёт №1808-ОН

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>11</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>13</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). .....</b>	<b>15</b>
<b>5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ....</b>	<b>16</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>17</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>	<b>23</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>64</b>
<b>9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>65</b>
<b>9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....</b>	<b>72</b>
<b>9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>72</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>106</b>
<b>11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>107</b>
<b>12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>109</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....</b>	<b>112</b>

**Уважаемый Ильяс Зуфарович!**

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку №1808-ОД от 14.08.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что:

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.08.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 432 537 200 (ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ СЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 35 728 466,67 (ТРИДЦАТЬ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147	26 444 700	Не облагается	26 444 700
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660	15 916 800	Не облагается	15 916 800

3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	41 760 833,33	8 352 166,67	50 113 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 134 166,67	4 026 833,33	24 161 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 665 000	1 533 000	9 198 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351	9 399 400	Не облагается	9 399 400
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268	1 864 600	Не облагается	1 864 600
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	10 699 000	2 139 800	12 838 800
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	10 436 700	2 087 340	12 524 040
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656	64 975 800	12 995 160	77 970 960
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650	164 540 900	Не облагается	164 540 900
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан,	35 801	22 970 833,33	4 594 166,67	27 565 000



Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7				
Итого стоимость, руб.		396 808 733,33	35 728 466,67	<b>432 537 200</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам

**Генеральный директор  
АО Консалтинговое агентство «Аналитика  
Право Сервис»/Оценщик**



**Карасёв Д.А.**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Собственник объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалапин»
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку №1808-ОД от 14.08.2023г.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 21.08.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
<b>Правоподтверждающие документы</b>	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
<b>Дата оценки</b>	21.08.2023 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.
<b>Объекты оценки с указанием характеристик</b>	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;</p> <p>2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.</p> <p>3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.</p> <p>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.</p> <p>5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.</p> <p>6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39</p> <p>7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49</p> <p>8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.</p> <p>9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72</p>

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

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;**

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147	Не применялся	26 444 700	Не применялся
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660	Не применялся	15 916 800	Не применялся
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	Не применялся	50 113 000	Не применялся
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	Не применялся	24 161 000	Не применялся
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	Не применялся	9 198 000	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый	1 351	Не применялся	9 399 400	Не применялся

	(или условный) номер: 16:50:080122:39				
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268	Не применялся	1 864 600	Не применялся
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	Не применялся	12 838 800	Не применялся
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	12 524 040	Не применялся	Не применялся
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656	77 970 960	Не применялся	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650	Не применялся	164 540 900	Не применялся
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801	Не применялся	27 565 000	Не применялся
<b>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 432 537 200 (ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ СЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 35 728 466,67 (ТРИДЦАТЬ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:</b>					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с

			НДС, руб.		НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	26 444 700	Не облагается	26 444 700
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	15 916 800	Не облагается	15 916 800
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	41 760 833,33	8 352 166,67	50 113 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 134 166,67	4 026 833,33	24 161 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 665 000	1 533 000	9 198 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	9 399 400	Не облагается	9 399 400
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 864 600	Не облагается	1 864 600
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	10 699 000	2 139 800	12 838 800
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или	622,40	10 436 700	2 087 340	12 524 040

	условный) номер: 16:50:080119:72				
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00	64 975 800	12 995 160	77 970 960
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	164 540 900	Не облагается	164 540 900
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	22 970 833,33	4 594 166,67	27 565 000
<b>Итого стоимость, руб.</b>			<b>396 808 733,33</b>	<b>35 728 466,67</b>	<b>432 537 200</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«14» августа 2023 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

<p><b>Объекты оценки, включая права на объект оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;</li> <li>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.</li> <li>Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.</li> <li>Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.</li> <li>Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.</li> <li>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39</li> <li>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49</li> <li>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.</li> <li>Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72</li> <li>Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73</li> <li>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.</li> <li>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7</li> </ol>
<p><b>Права на объект оценки</b></p>	<p>Право собственности и право аренды</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н</p>
<p><b>Предпосылки стоимости</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</li> <li>дата оценки: 21.08.2023г.;</li> </ol>

	4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
<b>Дата оценки</b>	21.08.2023г.
<b>Специальные допущения</b>	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
<b>Иные существенные допущения</b>	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
<b>Ограничения оценки</b>	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;</b>	На бумажном носителе.
<b>Прочая информация</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Срок проведения оценки</b>	6 рабочих дней
<b>Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя</b>	Конфиденциальная информация, НДС не облагается.

Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.

Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
<b>Оценщик</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (25 лет)
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	<a href="mailto:karassev-ne@yandex.ru">karassev-ne@yandex.ru</a>
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369, р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).**

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
- Информационный портал <http://www.zemlemer.ru/>;
- Информационный портал <http://www.roszem.ru/>;
- Газета «Из рук в руки» <http://irr.ru/>;
- Информационный портал <http://www.zem.ru/>;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Информационный портал «Народная земля» - <http://www.narzem.ru>;
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

## **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

Оценка проводилась в соответствии с:

- законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и являющимися обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества;
- федеральным стандартом ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Международными стандартами финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

**справедливая стоимость;**  
**инвестиционная стоимость;**  
**ликвидационная стоимость;**  
**кадастровая стоимость.**

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с

точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

#### **Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:**

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.



При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

**Подходы к оценке:**

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог** объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

**Балансовая стоимость** – стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

**Активный рынок** – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

**Ожидаемый поток денежных средств** – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

**Исходные данные** – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

**Наиболее выгодный рынок** – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при

передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

**Риск невыполнения обязательств** – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

**Наблюдаемые исходные данные** – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

**Основной рынок** – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

**Транспортные расходы** – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

**Единица учета** – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин». В состав оцениваемых объектов включены 5 земельных участков, 2 права аренды на земельные участки, 3 помещения и 2 отдельно стоящих здания.

2 из 5 земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:010702:31, площадью 1147+/-12 кв.м. и 16:50:010702:22, площадью 660 кв.м. расположены в г.Казань по ул. Подлужная в Вахитовском районе, в исторической части города, еще 3 земельных участка с кадастровыми номерами 16:50:080122:39, 16:50:080122:49, 16:50:080119:4 площадью 1351+/-12,86 кв.м., 268+/-5,73 кв.м., 23650 кв.м соответственно, расположены в промышленной зоне г.Казань по ул. Тихорецкая, в Приволжском районе.

Оцениваемые права аренды на земельные участки представлены правом аренды на участок с кадастровым номером 16:50:080122:64, общей площадью 2 196,86 кв.м., расположенный в промышленной зоне г.Казань по ул. Тихорецкая и правом аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:24:260201:2052, общей площадью 35801+/-3311 кв.м. расположенный в Лаишевском районе Республики Татарстан в Матюшинском участковом лесничестве

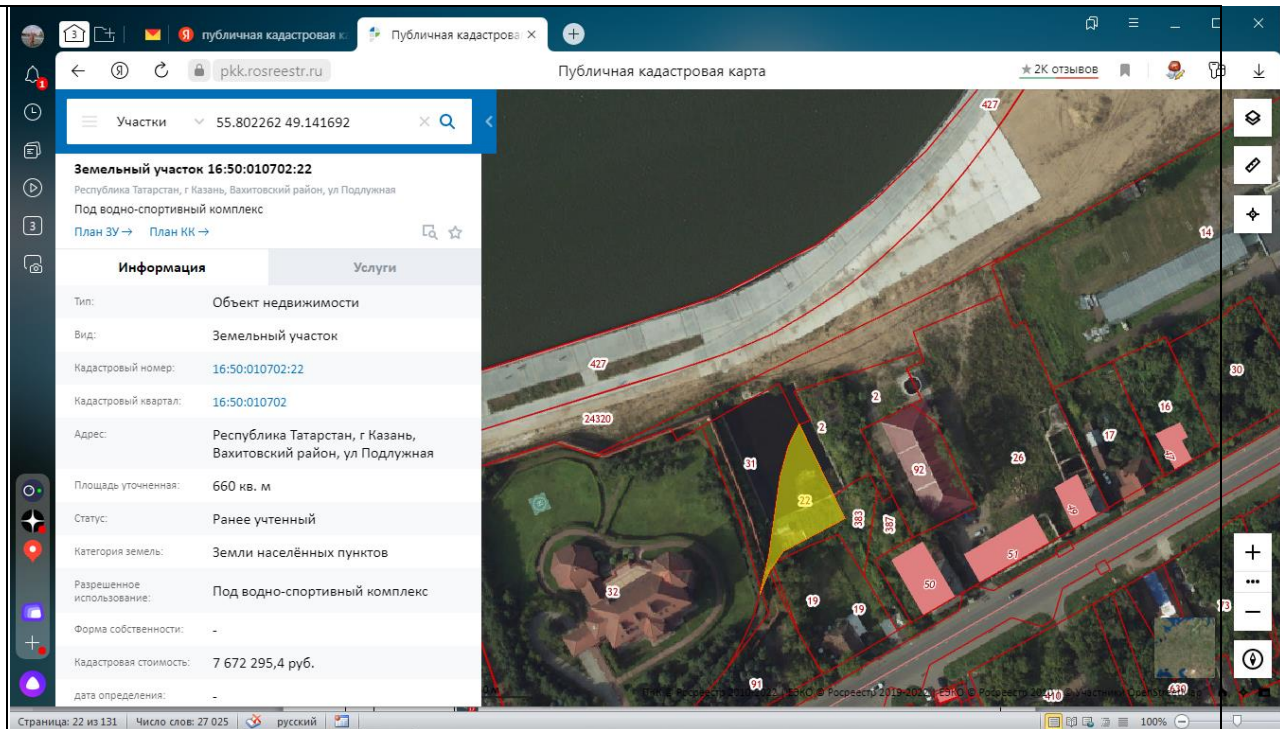
Три оцениваемых помещения площадью 2727,8 кв.м., 1203,20 кв.м. и 428,8 кв.м. расположены в промышленной зоне г.Казань, в Приволжском районе по ул. Тихорецкая д.5 и по своему назначению относятся к производственно-складской недвижимости.

Здание нежилого назначения, общей площадью 622,4 кв.м, представляет автомойку, расположенное по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9, кадастровый номер: 16:50:080119:72.

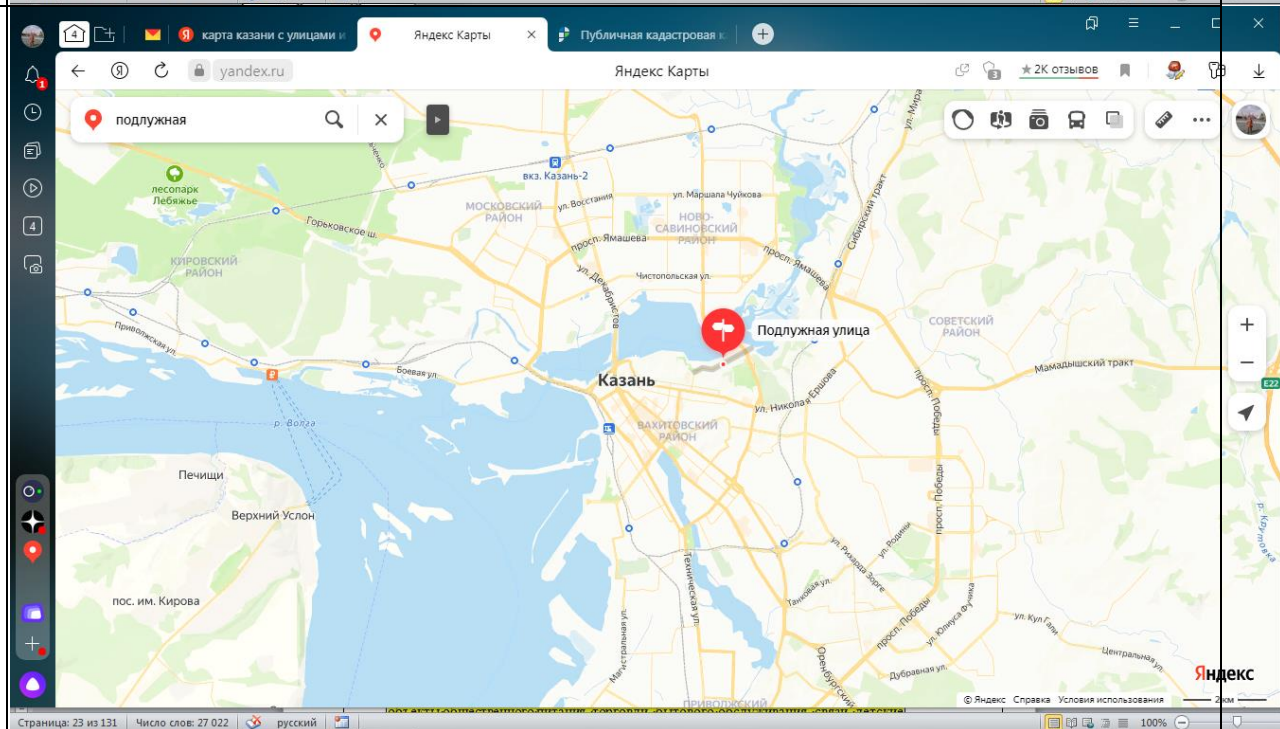
Здание нежилого назначения, общей площадью 4656 кв.м, представляет тёплую стоянку транспортного цеха, расположенное по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9, кадастровый номер: 16:50:080119:73.

Адрес	Местоположение																										
<p>Земельный участок с кадастровым номером 16:50:010702:31. г. Казань, ул. Подлужная, локальное положение</p>	<p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Участки 55.802393 49.141422</p> <p><b>Земельный участок 16:50:010702:31</b> Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная Под водно-спортивный комплекс План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>16:50:010702:31</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>16:50:010702</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>1 147 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Под водно-спортивный комплекс</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>13 320 661,56 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения:</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Страница: 22 из 132   Число слов: 1/27 029   русский   100%</p>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	16:50:010702:31	Кадастровый квартал:	16:50:010702	Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная	Площадь уточненная:	1 147 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	13 320 661,56 руб.	Дата определения:	-
Информация	Услуги																										
Тип:	Объект недвижимости																										
Вид:	Земельный участок																										
Кадастровый номер:	16:50:010702:31																										
Кадастровый квартал:	16:50:010702																										
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная																										
Площадь уточненная:	1 147 кв. м																										
Статус:	Учтенный																										
Категория земель:	Земли населенных пунктов																										
Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс																										
Форма собственности:	-																										
Кадастровая стоимость:	13 320 661,56 руб.																										
Дата определения:	-																										

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:010702:22.  
г. Казань, ул. Подлужная, локальное положение



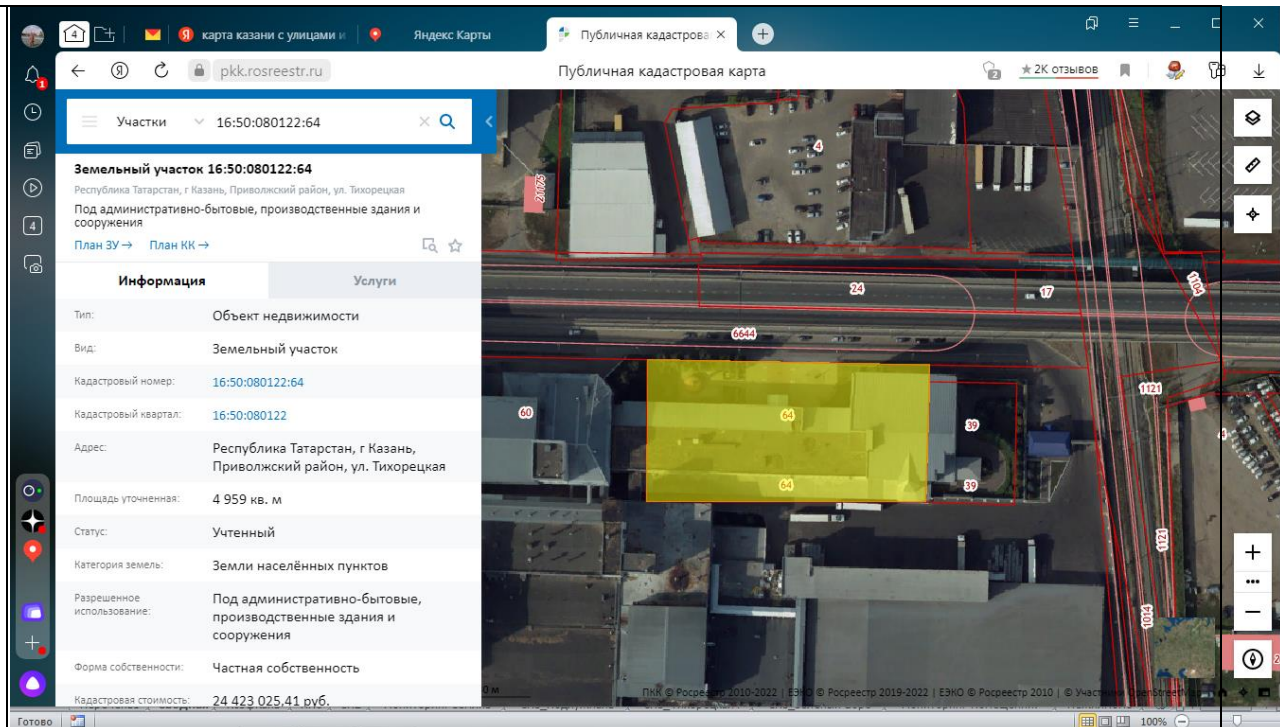
г. Казань, ул. Подлужная, глобальное положение



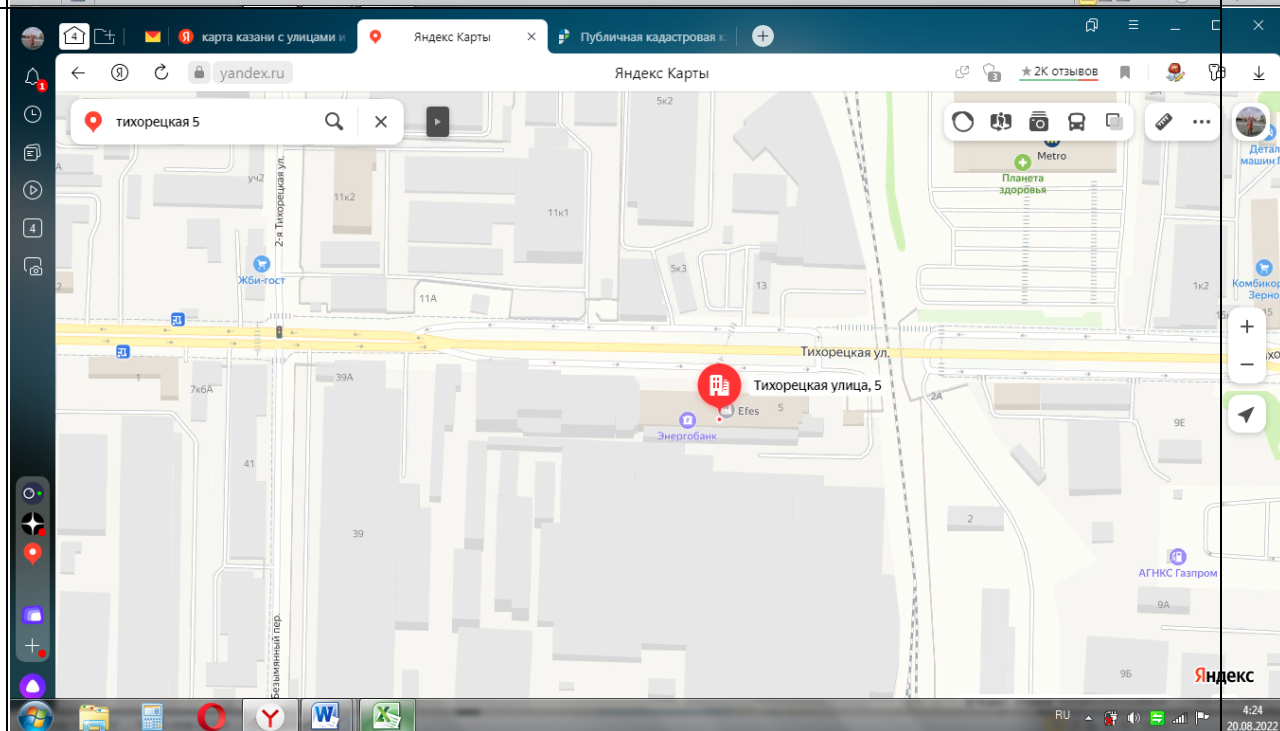




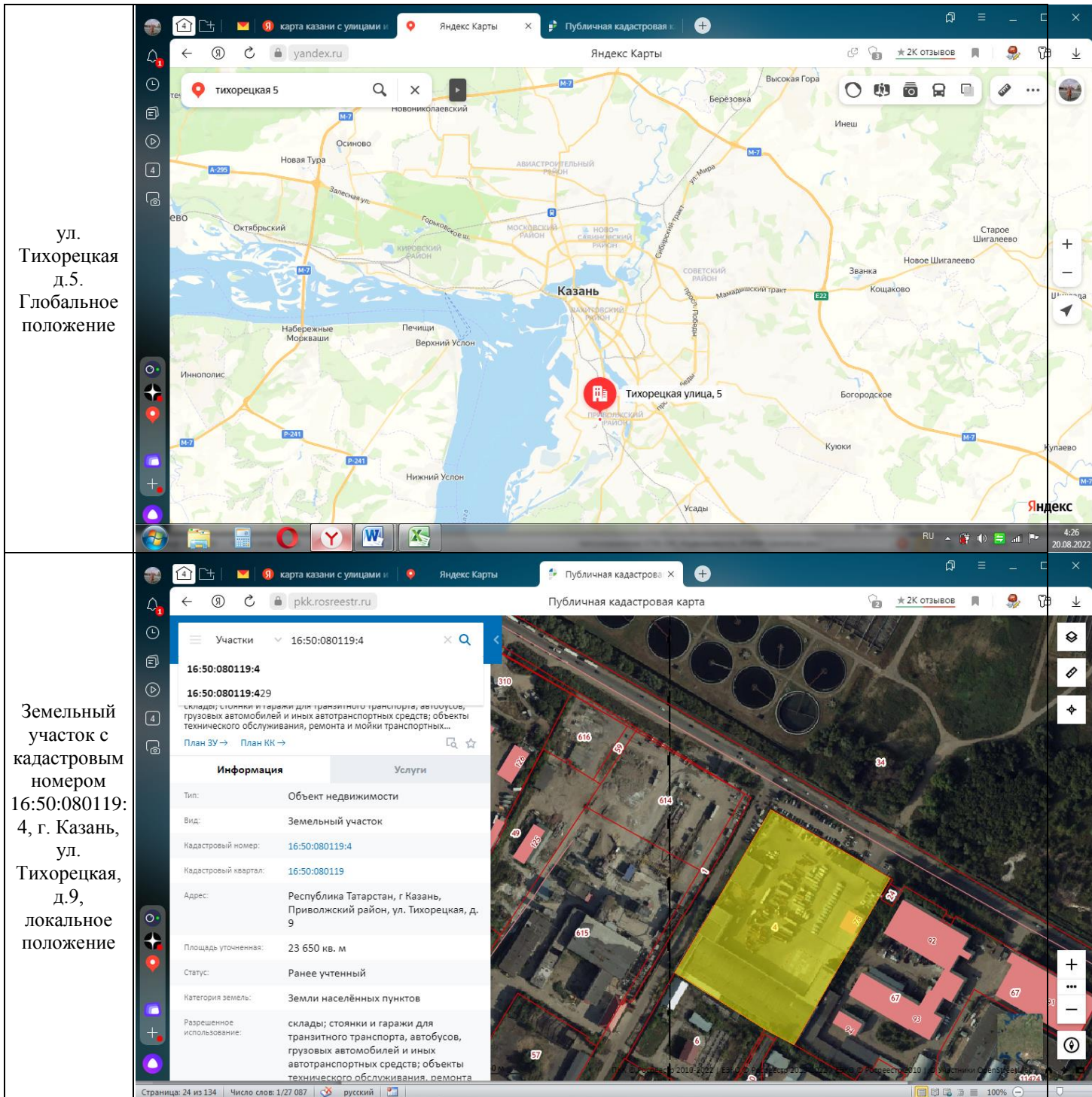
право аренды  
на участок с  
кадастровым  
номером  
16:50:080122:  
64, общей  
площадью  
2 196,86 кв.м.

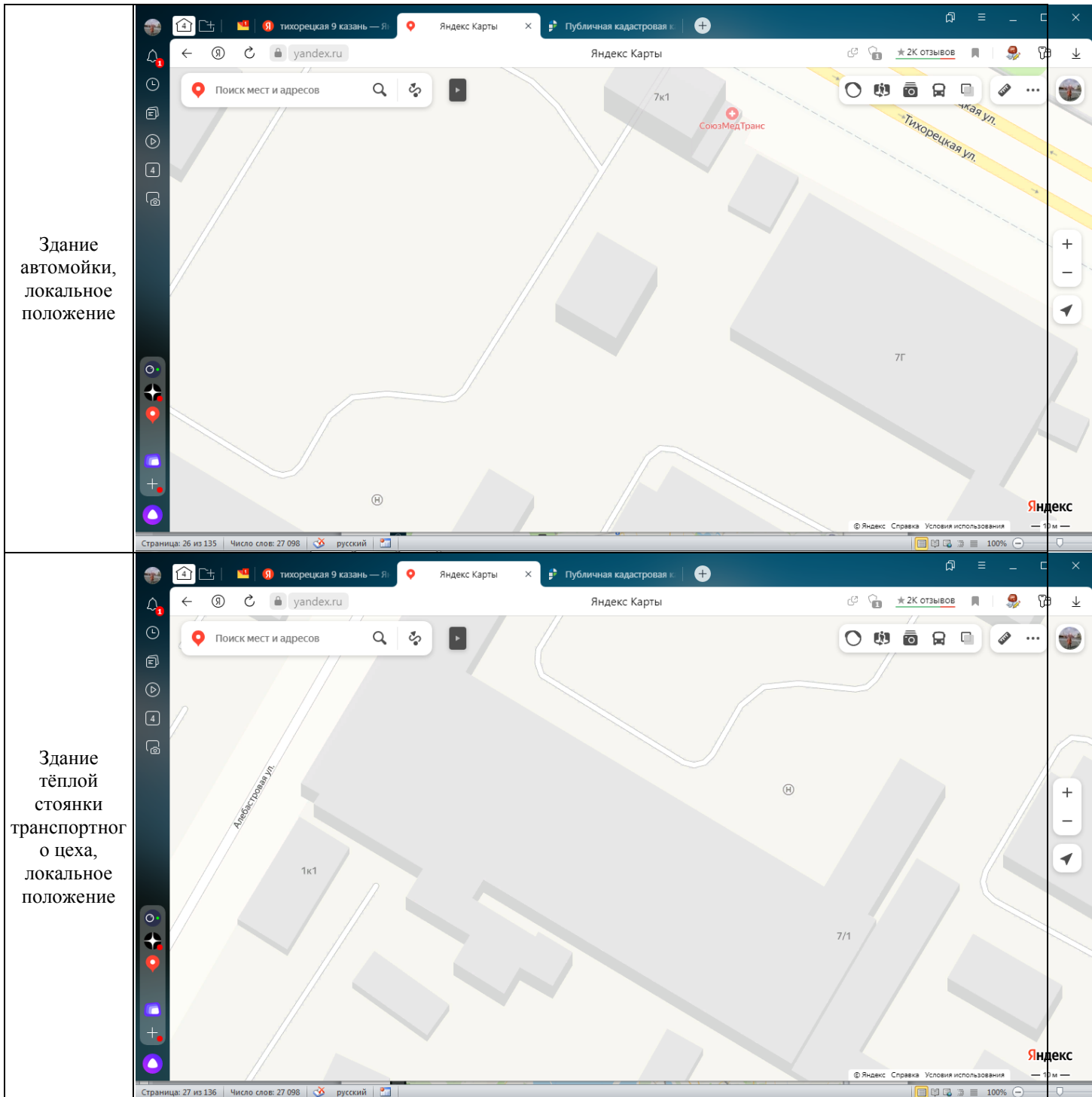


помещения  
площадью  
2727,8 кв.м.,  
1203,20 кв.м.  
и 428,8 кв.м.  
расположены  
по ул.  
Тихорецкая  
д.5.  
Локальное  
положение



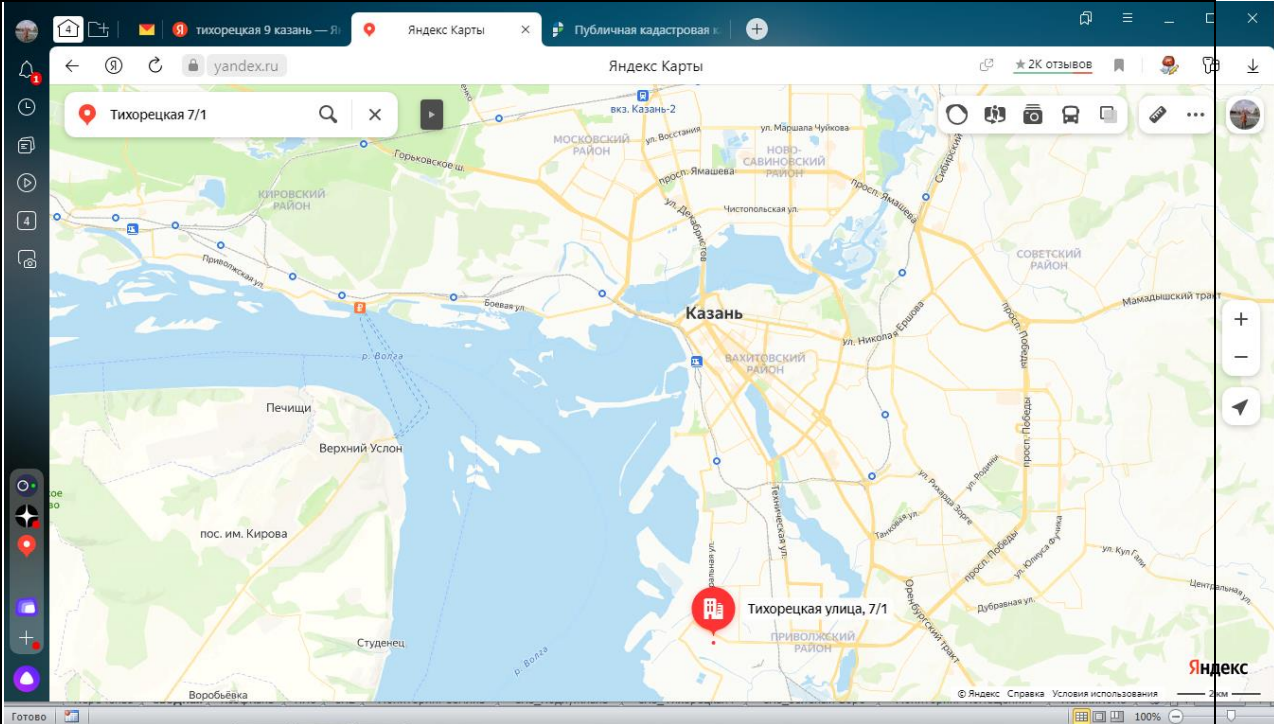




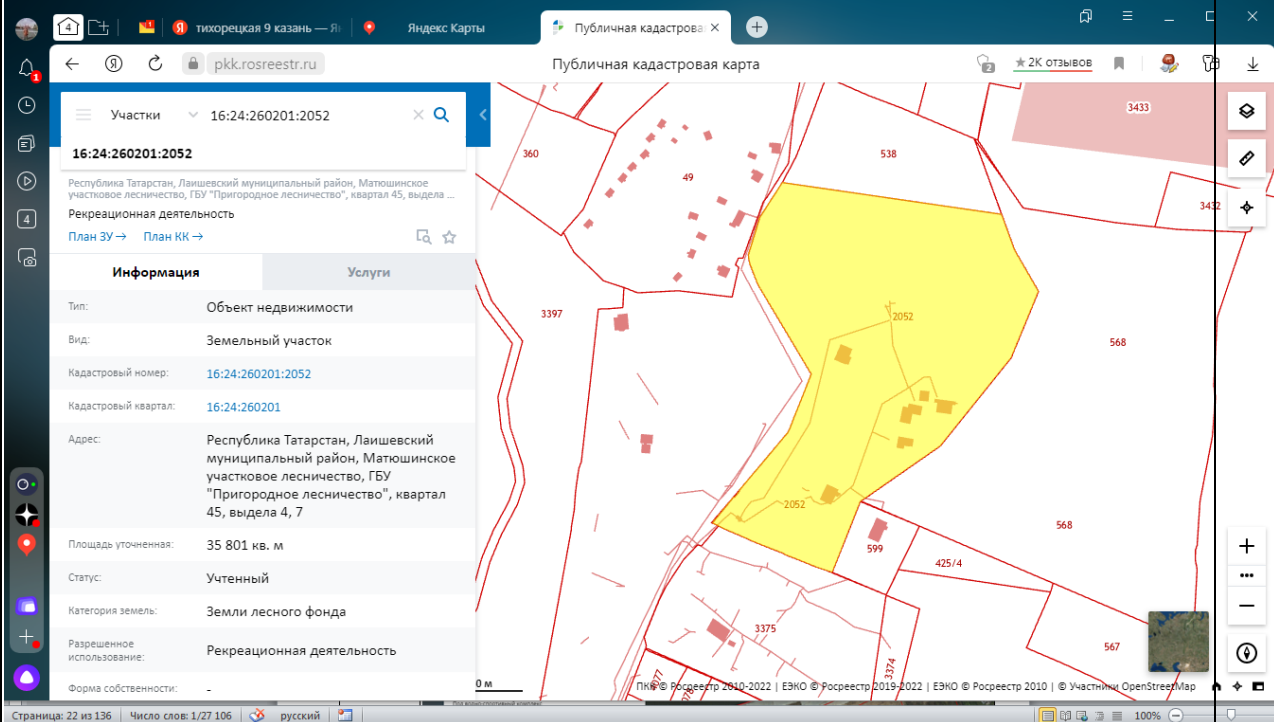


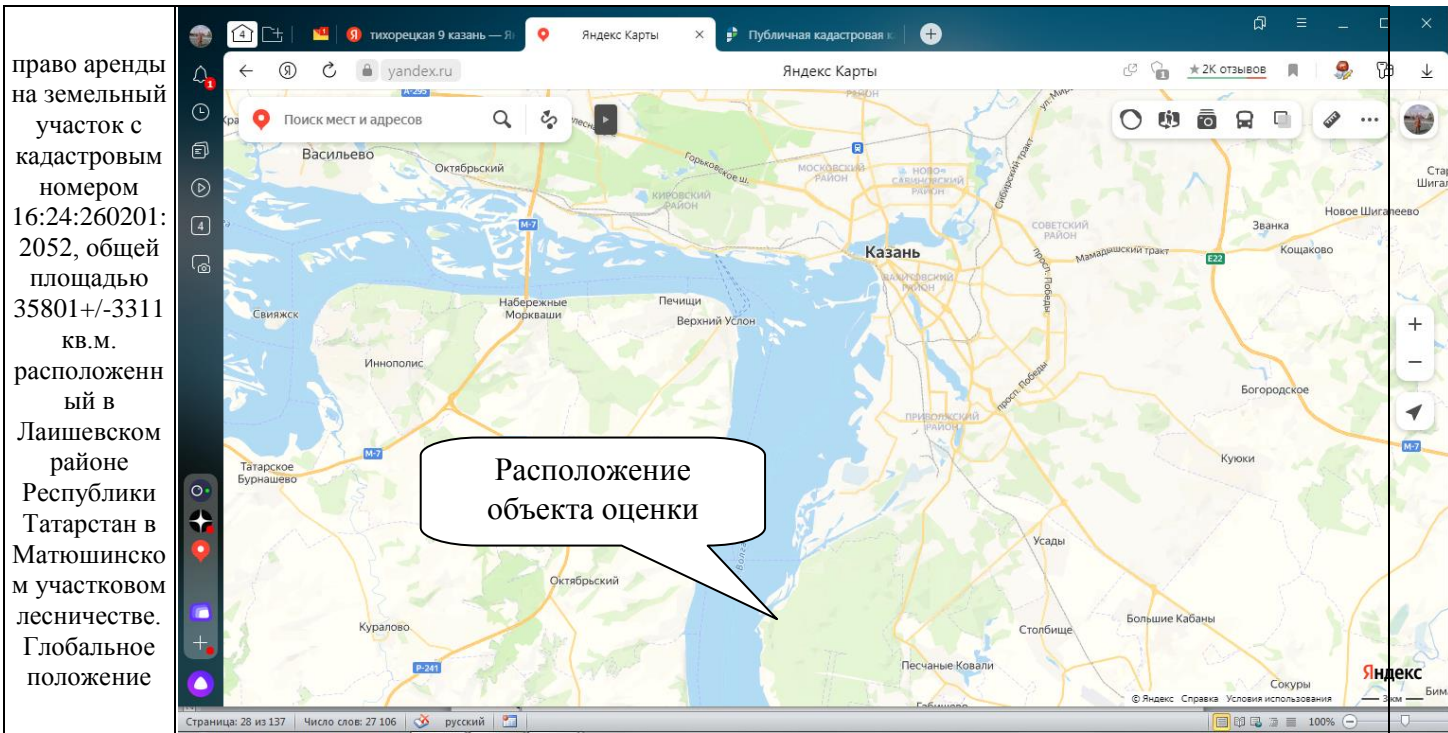


Тихорецкая 9,  
глобальное  
положение



право аренды  
на земельный  
участок с  
кадастровым  
номером  
16:24:260201:  
2052, общей  
площадью  
35801+/-3311  
кв.м.  
расположенн  
ый в  
Лаишевском  
районе  
Республики  
Татарстан в  
Матюшинско  
м участковом  
лесничестве.  
Локальное  
положение





Краткое описание объектов оценки:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер:	23 650,00

	16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.**

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Россия<sup>1</sup> занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике,

---

<sup>1</sup> Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.  
<https://statintel.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.



Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

## Основные показатели<sup>2</sup>

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц   745.047 USD/мес	май 2023
Торговый баланс	8411 USD млн.   8.411 млрд. USD	июн. 2023
Текущий баланс	8600 USD млн.   8.6 млрд. USD	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн.   589.966 млрд. USD	июл. 2023
Государственный долг	19821 RUB млрд.   202.709 млрд. USD	2 кв./23

## Показатели ВВП

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23

<sup>2</sup> Все таблицы представлены с сайта <https://take-profit.org/statistics/countries/russia/>

Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
ВВП в сопоставимых ценах	30165 RUB млрд.   308.497 млрд. USD	1 кв./23
ВВП на душу населения ППС	27584 USD	2022
ВВП от сельского хозяйства	694 RUB млрд.   7.098 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от строительства	973 RUB млрд.   9.951 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от производства	3918 RUB млрд.   40.069 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от горнодобывающей промышленности	3738 RUB млрд.   38.229 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от государственного сектора	2238 RUB млрд.   22.888 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от транспорта	1756 RUB млрд.   17.959 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от коммунальных услуг	874 RUB млрд.   8.938 млрд. USD	1 кв./23

### Бюджетные показатели

Показатель	Значение	Период
Государственный долг к ВВП	17.2 %	2022
Государственный бюджет	-2816 RUB млрд.   -28.799 млрд. USD	июл. 2023
Государственные расходы	6689 RUB млрд.   68.408 млрд. USD	1 кв./23
Государственный долг	19821 RUB млрд.   202.709 млрд. USD	2 кв./23
Государственные доходы	14525 RUB млн.   0.149 млрд. USD	июл. 2023
Бюджетные расходы	17341 RUB млн.   0.177 млрд. USD	июл. 2023
Государственный бюджет от ВВП	-2.3 %	2022
Военные расходы	86373 USD млн.   86.373 млрд. USD	2022

### Показатели инфляции

Показатель	Значение	Период
Индекс потребительских цен CPI	240 инд. п.	июл. 2023
Продовольственная инфляция	2.23 %	июл. 2023
Цены на бензин	0.59 USD/литр	июл. 2023
Дефлятор ВВП	119 инд. п.	1 кв./23
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Индекс цен производителей	270 инд. п.	июн. 2023
Уровень инфляции за месяц	0.6 %	июл. 2023

Базовый индекс потребительских цен (ИПЦ)	100 инд. п.	июл. 2023
Базовый уровень инфляции	3.18 %	июл. 2023
Изменение цен производителей	0 %	июн. 2023

## Показатели торговли

Показатель	Значение	Период
Текущий баланс к ВВП	10.3 %	2022
Продажи оружия	2820 млн. USD	2022
Торговый баланс	8411 USD млн.   8.411 млрд. USD	июн. 2023
Денежные потоки	13061 USD млн.   13.061 млрд. USD	1 кв./23
Текущий баланс	8600 USD млн.   8.6 млрд. USD	2 кв./23
Экспорт	33431 USD млн.   33.431 млрд. USD	июн. 2023
Международная инвестиционная позиция	348 USD млрд.	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн.   589.966 млрд. USD	июл. 2023
Импорт	25020 USD млн.   25.02 млрд. USD	июн. 2023

## Денежные показатели

Показатель	Значение	Период
Процентная ставка по кредиту	9.46 %	июн. 2023
Золотые резервы	2330 тонн	2 кв./23
Межбанковская процентная ставка	9.34 %	авг. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Объём кредитования частного сектора	53067000 RUB млн.   542.716 млрд. USD	май 2023
Денежный агрегат M0	16920 RUB млрд.   173.041 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M1	48447 RUB млрд.   495.467 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M2	87276 RUB млрд.   892.572 млрд. USD	июн. 2023
Баланс центрального банка	53839356 RUB млрд.   550615 млрд. USD	май 2023
Процентная ставка по вкладам	5.4 %	июн. 2023
Прямые иностранные инвестиции	13120 USD млн.   13.12 млрд. USD	4 кв./21
Кредитование частного сектора	58744000 RUB млн.   600.775 млрд. USD	май 2023

## Рынок труда и безработица



Показатель	Значение	Период
Минимальная заработная плата	16242 RUB/месяц   166.107 USD/месяц	2023
Возраст выхода на пенсию мужчин	61.5	2022
Возраст выхода на пенсию женщин	56.5	2022
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц   745.047 USD/месяц	май 2023
Количество трудоустроенного населения	73.6 млн. чел.	июн. 2023
Уровень занятости населения	60.7 %	июн. 2023
Число открытых вакансий на рынке труда	1651014   1.651 млн.	ноя. 2019
Уровень экономической активности	62.6 %	май 2023
Реальный прожиточный минимум для семьи	23700 RUB/мес.   337.235 USD/мес.	2018
Реальный прожиточный минимум	14500 RUB/мес.   206.325 USD/мес.	2018
Общая численность безработных	2.4 млн. чел.	июн. 2023
Рост заработной платы	13.3 %	май 2023
Зарплата высококвалифицированных работников	48300 RUB/мес.   687.276 USD/мес.	2018
Зарплата в обрабатывающей промышленности	69200 RUB/мес.   707.708 USD/мес.	май 2023
Зарплата низкоквалифицированных работников	19900 RUB/мес.   283.164 USD/мес.	2018

## Налоги

Показатель	Значение	Период
Ставка корпоративного налога	20 %	2023
Ставка подоходного налога	13 %	2022
Налог с продаж	20 %	2023
Ставка социального страхования	30 %	2023
Ставка социального страхования для компаний	30 %	2023
Ставка социального страхования работников	0 %	2023

## Производственные показатели

Показатель	Значение	Период
Добыча сырой нефти	10077 BBL/D/1K	апр. 2023
Промышленное производство	6.5 %	июн. 2023
Объем горнодобывающей промышленности	-1.7 %	июн. 2023
Производство стали	5800 тыс. тонн	июн. 2023
Производство автомобилей	42 тыс. шт.	июн. 2023
Промышленное производство (м/м)	1.5 %	июн. 2023

### Бизнес показатели

Показатель	Значение	Период
Банкротства	2831 компаний	4 кв./21
Деловое доверие	4 инд. п.	июл. 2023
Индекс коррупции	28 инд. п.	2022
Ранг коррупции	137 место	2022
Легкость ведения бизнеса	28 место	2019
Деловая активность в производственном секторе	52.1 инд. п.	июл. 2023
Обрабатывающая промышленность	13.1 %	июн. 2023
Деловая активность в сфере услуг PMI	54 инд. п.	июл. 2023
Индекс конкурентоспособности	66.74 инд. п.	2019
Ранг по конкурентоспособности	43	2019
Композитный индекс деловой активности (PMI)	53.3 инд. п.	июл. 2023
Объем корпоративных прибылей	11828 RUB млрд.   120.965 млрд. USD	май 2023
Индекс опережающих экономических индикаторов	10.9 %	май 2021
Объем продаж автомобилей	52832 шт.   0.053 млн. шт.	июл. 2023

### Потребительские показатели

Показатель	Значение	Период
Индекс доверия потребителей	-15 инд. п.	2 кв./23
Розничные продажи (м/м)	1.5 %	июн. 2023
Розничные продажи (г/г)	10 %	июн. 2023

Потребительский кредит	30838334 RUB млн.   315.384 млрд. USD	май 2023
Потребительские расходы	16043 RUB млрд.   164.072 млрд. USD	1 кв./23
Долг домохозяйств к ВВП	20.8 %	4 кв./22

## Недвижимость и строительство

Показатель	Значение	Период
Объем строительства	10 %	июн. 2023

### Тенденции на российском рынке недвижимости.

Активность на российском инвестиционном рынке в I полугодии 2023 года<sup>3</sup> оказалась крайне высокой, объем сделок уже превысил показатель за весь 2022 год. Иван Починчиков, управляющий партнер IPG Россия, рассказал, о причинах инвестиционного «бума» и о новых игроках, формирующих портрет инвестора. Прежде всего рост инвестиций связан с оттоком иностранного капитала и ужесточением санкций. Уход международных компаний сформировал нетипичное для Российского рынка предложение. Часть крупных сделок уже завершились, но основную массу мы увидим в 2023 году. Инвестиционный цикл сделки сам по себе длинный, а в 2022 году процесс стал еще сложнее — ужесточилась процедура выхода из активов для международных компаний, в частности необходимостью прохождения правительственной комиссии. Также многие отечественные игроки рассчитывали на крупные скидки, что затянуло процесс переговоров.

По итогам 1-го полугодия 2023 года 45% от общего объема инвестиций пришлось на гостиничный и торговый сегменты. Стоит отметить, что это были пакетные сделки с большим дисконтом. В географии сделок присутствуют не только Москва и Санкт-Петербург, но и регионы. Предложения в торговом сегменте заинтересовали российских инвесторов — можно было выходить на максимальный дисконт в переговорах на фоне ухода иностранных брендов. Также российские ритейлеры получили возможность занять освободившиеся ниши и переориентировались на текущий спрос: запустили новые бренды, реформатировали магазины и тд.

Крупнейшие сделки рынка торговой недвижимости. 2022-2023 годы. Россия

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Город	Год
ТРЦ «Метрополис»	Morgan Stanley и Hines	Central Properties	205 000	Москва	2022
ТЦ «Южный»		ГК «Основа»	36 545	Москва	2022
ТРЦ «Армада»	Андрей Аникеев	«Инпром Эстейт»	300 000	Оренбург	2022
ТРЦ «М5 Молл»	PPF Real Estate	«Мармакс»	83 200	Рязань	2022
ТРЦ «Ярмарка»	PPF Real Estate	Central Properties	77 285	Астрахань	2022
ТРЦ «Торговый квартал»	Granit Polus Group	Central Properties	40 000	Набережные Челны	2022
ТРЦ «Малина»	Игорь Сковцов	Aktivo	27 184	Рязань	2022
ТРЦ «Зеленый берег»	Холдинг «Партнер»	Aktivo	21 000	Тюмень	2022
ТРЦ «Сибирский Молл»	ВЭБ	ЗАО «Глобус»	64 527	Новосибирск	2023
ТРЦ «Охта Молл»	SRV Group	ГК «Проспект групп»	140 000	Санкт-Петербург	2023
7 ТЦ «Парк Хаус»	Atrium European Real Estate (AERE)	ГК «Ромекс»	420 000	Москва, Казань, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Волгоград, Тольятти	2023

В связи с ростом спроса со стороны небольших и частных инвесторов наблюдается увеличение количества игроков со стороны профессиональных ЗПИФов. Для диверсификации портфелей паевые фонды приобретают недвижимость в разных сегментах: торговой, офисной, складской, с

<sup>3</sup> За 1-е полугодие 2023 в российскую коммерческую недвижимость инвестировано 280 млрд рублей. <https://ipg-estate.ru/blog/za-1-e-polugodie-2023-v-rossiiskuiu-kommercheskuiu-nedvizhimost-investirovano-280-mlrd-rublei?ysclid=ll9cukqz1t835727475>

дальнейшим участием в управлении. Однако в приоритете остается складская недвижимость, показавшая свою стабильность в период кризисов.

Крупнейшие сделки рынка индустриально-складской недвижимости. 2022-2023 годы. Россия

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Город	Год
СК «Южные врата»	Radius Group	«Венталл-Девелопмент»	640 000	Москва	2022
Логопарк в индустриальном парке «PNK парк Пушкино 2»	PNK Group	PLT	260 000	Москва	2022
СК в Чехове, СК в районе Ступина	FM Logistic	Central Properties	200 000	Москва	2022
Логистический парк «Ориентир Юг»	«Ориентир»	VS Real Estate	130 000	Москва	2022
Технопарк «Калева парк»	ООО «Мосрентген»	«Венталл-Девелопмент»	76 000	Москва	2022
СК «Кожухово»	Концерн «Монарх»	PLT	47 146	Москва	2022
Складской комплекс «Адмирал»	«Адмирал»	Фонд «ВТБ капитал	26 400	Москва	2022
СК «PNK Парк Шушары-3»	PNK Group	УК «Современные фонды недвижимости»	60 000	Санкт-Петербург	2022
Имущественный комплекс Ford во Всеволожске	Ford	корейская компания Sungwoo Hitech	69 300	Санкт-Петербург	2022
Участок площадью 7,5 га вместе со складом 25 тыс. м2	«Юлмарт»	АО «Городская инновационно-лизинговая компания»	25 000 и 7 га	Санкт-Петербург	2022
СК в Самарской области	PNK Group	PLT	135 000	Чапаевск	2022
Складской комплекс «Трилоджи парк Томилино»	PPF Real Estate	Алексей и Александр Остапишины	107 000	Москва	2023
Логистический комплекс «Вэйлкорп»	Logicor	Central Properties	40 000	Санкт-Петербург	2023

В офисном сегменте наблюдается смена портрета инвестора — открылась возможность для конечных пользователей приобрести качественные объекты под собственные нужды. Увеличение вакансии и снижение ставок стимулируют компании инвестировать в офисные объекты, ориентируясь на будущее расширение, а также привлекать управляющие компании для сдачи излишков в субаренду. Однако в связи с развитием российских IT-компаний, финтеха, банковских структур, нефтегазового сектора, компаний с госучастием, можно с уверенностью говорить о возврате инвестиционного интереса к офисному сегменту. Одни компании будут инвестировать в собственные площади, другие — расширяться и прирастать площадями, привлекая профессиональных игроков.

Крупнейшие сделки рынка офисной недвижимости. 2022-2023 годы. Россия

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Город	Год
БЦ Comcity	PPF Real Estate	Структуры Авигодора Ярдени	185 000	Москва	2022
БЦ «Воздвиженка-центр»	Fosun Group	ВЭБ.РФ	70 700	Москва	2022
БЦ Ducat Place II	Sponda	«Ретам»	19 000	Москва	2022
БЦ «Балтийский деловой центр»	«РЕСО-Гарантия»	«Россети Ленэнерго»	42 200	Санкт-Петербург	2022
БЦ Universe	JetBrains	корпорация «Стерх»	6 500	Санкт-Петербург	2022
БЦ Trinity Place и БЦ «Электро»	GHP Group	Вадим Шипунов, Ярослав Песков, Лев Глик и Ирина Глик	58 900	Санкт-Петербург	2022
БЦ Skylight	O1 Priorities	VK	49 290	Москва	2023
БЦ Пулковое Скай	EKE	Balchug Capital	76 000	Санкт-Петербург	2023
БЦ «Новая высота»	ВЭБ	ЗАО «Глобус»	33 620	Новосибирск	2023

### Региональные тенденции рынка недвижимости.

Инвесторы и девелоперы сохраняют выжидательную позицию — этот главный тренд минувшего года на рынке коммерческой недвижимости перешел и на текущий 2023-й. Бизнес тревожат изменившиеся условия — возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно подорожавшее строительство, снижение покупательной способности и деловой активности. Вместе с тем, по словам опрошенных «Реальным временем» экспертов, рынок стабилен, а спрос сдвигается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов. Подробности — в нашем материале. Минувший год был непростым для бизнеса, однако, по данным экспертов, на офисном рынке Казани сохранялась низкая вакансия, а ставки аренды показали рост. Причем к текущему экономическому кризису рынок подошел с дефицитом предложения качественных площадей в Казани:

— Сильного оттока арендаторов из бизнес-центров мы не наблюдали. Также на стабильность сегмента повлияло небольшое количество иностранных компаний, которые присутствовали на региональном рынке. В основном такие компании оказывали услуги для крупного бизнеса и остались работать на рынке, передав свои активы российским представителям, — рассказала

«Реальному времени» управляющий партнер Perfect RED Юлия Прохорова. По ее словам, несмотря на все потрясения года, спрос на качественные офисные помещения со стороны бизнеса из IT-сферы, нефтегазового сектора и компаний, обслуживающих госкорпорации, сохранился. Эксперт выделила две крупные сделки на рынке офисной недвижимости Казани в минувшем году:

- компания «Авито» арендовала 1 500 кв. м в бизнес-центре Kremlevskaya Plaza;
- коворкинг SOK площадью 4 000 кв. м был сдан целиком «Совкомбанку».

— Позитивных ожиданий на 2023 год нет. Российская экономика зависима от бюджета государства, а в нынешнем году ожидается его дефицит. Поэтому следует предполагать снижение доходов бизнеса и, как следствие, падение спроса на аренду, как это было в 2009—2010 и 2015—2016 годах. На рынке офисных площадей Казани, вероятно, вырастет вакансия в классе В и В+, где большинство арендаторов занимают небольшие площади и с легкостью могут выйти из договоров аренды, переехать в более дешевые офисы или сократить арендуемые площади, — отметила Прохорова.

В ближайшее время новые бизнес-центры не появятся

Ставки аренды за прошлый год показали рост на 9% к предыдущему периоду. Как отметила собеседница издания, драйверами роста были площади в бизнес-центрах А и В+ классов:

— Высокий уровень загрузки даже позволил повысить ставки аренды в действующих проектах класса А. Средняя ставка в этом сегменте достигла 1 588 руб./кв. м в месяц (рост на 9% к предыдущему году); в классе В+ — 1 158 руб./кв. м в месяц (рост 9,3%); в классе В — 837 руб./кв. м в месяц (рост 5,1%). Уровень ставки напрямую зависит от уровня вакансии и спроса на рынке. Поэтому в 2023 году ожидать большого падения ставок на дефицитном офисном рынке качественного предложения в Казани не стоит. За 2022-й не было введено ни одного качественного бизнес-центра, предусмотренного к сдаче в аренду на рыночных условиях.

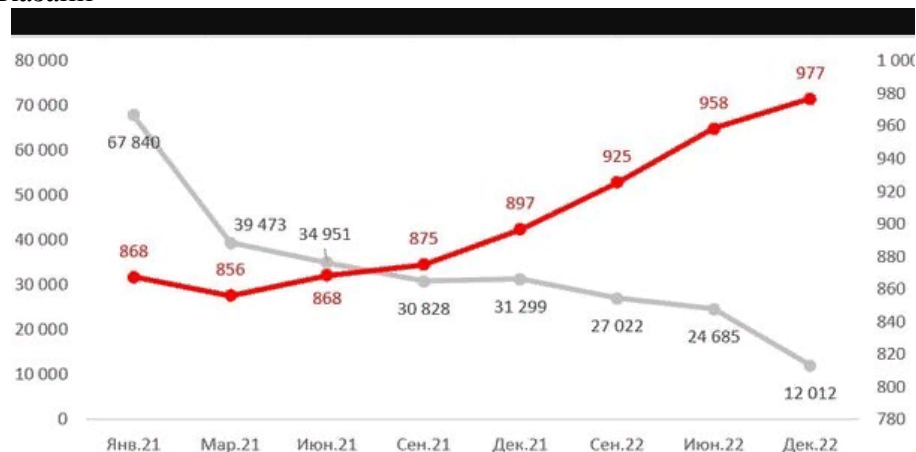
В ближайшее время в столице республики не ожидается ввода новых бизнес-центров, но три офисных центра строятся. Ожидается, что их сдадут к 2024 году:

- бизнес-центр в составе МФК UNO общей площадью 9 940 кв. м;
- бизнес-центр на ул. Право-Булачной, 31 общей площадью 6 580 кв. м;
- бизнес-центр в составе Community-центр «ART» общей площадью 7 300 кв. м.

— Выжидательная позиция инвесторов и девелоперов — это явление, которое охватило весь рынок коммерческой недвижимости в 2022 году. И это остается тенденцией в 2023 году в России в целом и в Татарстане в частности, — отметила руководитель направления «Стратегический маркетинг» UD Group Регина Лочмеле. — За этой выжидательной позицией прежде всего стоят изменившиеся условия рынка: возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно увеличившаяся стоимость строительства, сжимающаяся емкость рынка на фоне снижения покупательной способности населения и сокращения деловой активности компаний.

По ее словам, для сохранения инвестиционной привлекательности объектов «девелоперам важно не просто выжидать, а воспользоваться моментом и, возможно, пересмотреть свой планируемый продукт (проект), креативно поработать над усилением его концепции и создаваемых ценностей для клиентов».

Динамика средней валовой ставки аренды (руб./кв. м в месяц) и вакантных площадей (кв. м) на офисном рынке Казани



Спрос смещается с премиального на бюджетное.

Тем не менее казанский рынок коммерческой недвижимости остается стабильным, а его главная тенденция в этом году в том, что «спрос смещается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов». Такого мнения придерживается директор Агентства регионального развития Ильшат Хамитов:

— Арендные ставки не растут и не падают в целом по рынку, а если смотреть по сегментам, то растет арендная ставка на стрит-ритейл в Казани и в целом по республике. Кроме того, увеличивается ставка на маленькие местные торговые центры — чаще всего они двухэтажные, когда на первом этаже располагается большой продуктовый магазин, а на втором — небольшие магазины и прочие арендаторы. На них сохраняется огромный спрос и соответственно растет арендная ставка. Что касается офисов, то здесь арендная ставка осталась на прежнем уровне, но изменился спрос: если раньше нужны были офисы open-space, то сейчас нужны офисы с кабинетной нарезкой.

Ильшат Хамитов также отметил смену вектора спроса на помещения для общепита. По его словам, если раньше был спрос со стороны премиальных арендаторов — ресторанов, то сейчас он сдвинулся в сторону бюджетных кафе и столовых — от них приходит гораздо больше заявок. «То же самое происходит с офисами — наблюдается большой спрос на бюджетные предложения. Но «коммерция» — это как огромный корабль, который тяжело запустить в плавание и так же тяжело его затормозить. Соответственно, любые движения и волатильность рынка, как например в «жилые», в «коммерции» не работают. Это малоинерционная отрасль. Индустрия очень стабильная, солидная, она практически не меняется. Ни СВО, ни ковид, кроме некоторых моментов, на нее не влияют», — убежден эксперт.

Сданы два помещения под «Чижики»

Рынок коммерческой недвижимости в Казани потихоньку приходит в равновесие. Инвесторы продолжают интересоваться выгодными предложениями. Собственники, в свою очередь, несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, не готовы снижать цены. Об этом рассказал изданию гендиректор компании «А-Девелопмент» Мурат Ахмеров:

— Такого, чтобы из-за экономической ситуации владельцы помещений начали скидывать 30%—50%, нет. Видимо не наступило еще то время. Кроме того, на рынке нет такого обилия предложений. Дисконт предлагают только те, кто уезжает или перепрофилируется, но и в этом случае скидки небольшие. Аттракциона невиданной щедрости мы не наблюдаем.

Спрос остается стандартным — это первые этажи зданий для больших магазинов, также большой спрос на небольшие помещения на первых этажах в размере 100 кв. метров за сумму от 20 млн до 30 млн рублей. Мурат Ахмеров рассказал, что российская сеть дискаунтеров «Чижик» от федерального ретейлера X5 Retail Group наконец-то начала приобретать помещения в аренду в Казани. Сеть планировала открыть магазины в столице республики еще в 2022 году, но теперь откроет первую точку в апреле на Аракчинском шоссе. Как сообщил Ахмеров, второй магазин будет действовать по адресу Саид Галеева, 6. Компания сдала два помещения в аренду под эти магазины.

Продается даже то, что простаивало

Рынок коммерческой недвижимости активировался в начале года, отметила директор федерального агентства недвижимости DiGroup Диана Нургалиева.

— Те объекты, которые простаивали некоторое время, мы смогли реализовать в начале этого года. Речь идет в основном об аренде. За последние месяцы прошло много крупных сделок, большие заявки были от федералов, в том числе и на банковские помещения, — рассказала эксперт «Реальному времени», не называя арендаторов. — Спрос стандартный. Банки подбирают хорошие проходные места с большой квадратурой от 450 «квадратов», элитные локации — улицы Пушкина, Островского.

По ее словам, много запросов приходит на аренду помещений под общепит — «в районе 100 «квадратов», это проходные локации, которые были востребованы всегда».

Управляющий директор UD Group Виталий Колегов выразил уверенность в том, что будущее рынка коммерческой недвижимости — в смещении акцента с монофункциональности девелоперских проектов в сторону multifunctional комплексов (МФК):



— Объекты коммерческой недвижимости перестают быть просто физическими активами, они становятся средой, в которую встраиваются комьюнити людей. Объекты МФК концептуально позволяют соединять и интегрировать функции, отражающие разные потребности клиентов в товарах и услугах, впечатлениях и самореализации. Благодаря такой синергии функций МФК могут быть более инвестиционно привлекательными и финансово устойчивыми девелоперскими проектами. Мы планируем усилить наш портфель проектов именно за счет многофункциональных комплексов. Конечно, не любой МФК будет успешен. Для настоящего успеха проекта необходима продуманная концепция и коллаборация резидентов.

Отличное время для покупки недвижимости.

Коммерческая недвижимость не исчерпала возможностей роста в цене, она по-прежнему стоит в 1,5—2 раза дешевле жилой, отметил управляющий партнер «Доступного офисного фонда» Вячеслав Пимурзин:

— С учетом серьезного дефицита качественных коммерческих площадей в миллионниках (в том числе в Казани) есть все шансы на ее удорожание. Поэтому, вкладываясь в коммерческую недвижимость (особенно во вторичную), инвестор сегодня может рассчитывать и на арендный бизнес, и на потенциал роста в цене.

По его словам, первая половина 2023 года — отличное время для покупки коммерческой недвижимости. При этом инвестирование частных лиц в офисную недвижимость — на сегодня не самая популярная стратегия:

— Россияне всегда стремились вкладываться в квадратные метры, и они выбирают наиболее понятную им инвестицию: «спрятать» деньги от инфляции, покупая квартиры. Это традиция, и это никогда не подводит: действительно, еще не было года, когда квартиры в Казани не подорожали хоть на 2%. Но если разложить перспективы с точки зрения бизнеса, окупаемости, перспективности инвестирования, то многие частные инвесторы упускают более интересные возможности в части коммерческой недвижимости. Это инвестиция, которая покажет себя сразу же, даст устойчивый поток дохода и будет дорожать с каждым годом. А вложений потребует куда меньших, чем жилье, — подчеркнул предприниматель.

Вячеслав Пимурзин считает, что приобретать коммерческую недвижимость лучше до апреля: «На данный момент цены находятся на приемлемом уровне, то есть пока рынок стабильный, что дает нормальную цену. С мая наступит определенное оживление и будет не так выгодно покупать. Сейчас у частных инвесторов увеличивается спрос на коммерческую недвижимость, то есть коммерческие площади активно покупаются и в течение полугода интересных площадей может и не остаться».

Многим удалось перестроиться

— Несмотря на нестабильность в экономике 2022 года, малый и средний бизнес оказались весьма устойчивыми. Многим удалось быстро перестроиться под импортозамещение и заменить высвободившиеся ниши своими предложениями, — отметила исполнительный директор компании «Ак Барс Дом» Айгуль Латыпова

В своих проектах комплексного развития территорий застройщик, прежде всего, делает упор на коммерческие помещения формата «у дома», что позволяет не только вдохнуть активную жизнь в жилой комплекс на старте, но и создать дополнительные рабочие места для малого и среднего бизнеса.

— На данный момент представители бизнеса стали активнее рассматривать предложения по коммерческой недвижимости как в строящихся проектах, так и в уже сданных жилых комплексах нашей компании, — уточнила собеседница издания.

В числе крупных сделок на рынке коммерческой недвижимости по итогам 2022 и в начале 2023 года эксперт отметила в основном покупку помещений для ретейла.

— Коммерческая недвижимость отличается от жилой по многим параметрам, в том числе и по формированию стоимости. Жилая недвижимость растет в цене быстрее, но картина может меняться. Все больше людей склоняются к тому, что сдать нежилое помещение на долгий срок, купив его по хорошей ставке и вложив минимум средств, реально. Зачастую арендаторы предпочитают сами выполнить ремонт и сделать помещение еще более ликвидным, — добавила Айгуль Латыпова.

Как рассказал руководитель центра недвижимости «Квартет» Рустем Сафин, сейчас на рынке много новых интересных объектов. В частности, сдаются в аренду нежилые помещения в самом старом казанском долгострое «Свея» на ул. Достоевского, 57. Дом достроил региональный Фонд поддержки обманутых дольщиков.

— На первом этаже сдается помещение площадью 300 кв. м, новый объект. Сейчас собственник хочет посадить якорного арендатора и потом продавать дороже. В последующем цена продажи помещения будет формироваться исходя из того, какие будут условия с арендатором, то есть нужно понимать, кто вкладывается в ремонт, будут его проводить в счет арендных каникул или нет, — отметил Сафин.

Владельцы складов сохраняют ликвидность

На рынке складской и индустриальной недвижимости в Казани в целом также сохраняется большой спрос на качественные помещения. Как заметил Ильшат Хамитов, «спрос по складам, особенно класса А, был очень высоким, сейчас он немного успокоился, но все равно складов не хватает».

Диана Нургалиева также отметила высокий спрос на производственные помещения: «Сейчас практически не найти нормальных складов сегмента А—А+, В—В+ класса. На них сохраняется очень жесткий дефицит. Можно сделать прогнозы, что он немного спадет с введением в эксплуатацию второй очереди «Новой Туры». Собственник пока только анонсировал строительство».

Рустем Сафин в разговоре с изданием привел в пример еще ряд объектов в районе Большого Казанского кольца в промзоне на Тихорецкой и Учительской. Здесь на продажу выставлены три производственные базы стоимостью 320 млн, 210 млн и 105 млн рублей. Это земельные участки с помещениями площадью 1,5 га, 3 га, 4,5 га.

— Эти производственные помещения продаются чуть больше года, так как наложилась ситуация с СВО. У нас были потенциальные интересанты, но кто-то из них уехал из страны, кто-то передумал делать быстрые покупки либо надеялся на существенное снижение цены и торг, но продавцы решили сохранить ликвидность и отказались от уменьшения стоимости, что я считаю правильным. Таких площадей земли промышленного назначения в районе Тихорецкой и Большого Казанского кольца больше в продаже нет, — отметил эксперт.

#### **Тенденции на российском рынке земельных участков.**

Интерес к покупке участков в январе-феврале 2023 года ниже<sup>4</sup>, чем в те же месяцы 2022 года, на 17%, подсчитали для "РГ" эксперты "Циан.Аналитики". В то же время на минимуме спрос был в октябре-декабре прошлого года, а сейчас несколько оживился - по сравнению с декабрем на 40%. Это, видимо, объясняется приближением теплого сезона. В Подмосковье, которое в 2022 году стало лидером по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), спрос на участки под дома на 15% ниже, чем год назад, рассказывает эксперт "Циан.Аналитики" Виктория Кирюхина. В Краснодарском крае - ниже на 12%, Башкортостане - на треть. А вот в Татарстане, напротив, спрос выше, чем в прошлом году.

Предложение участков под ИЖС тоже снизилось - с 99,8 тысячи в целом по стране в феврале 2022 года до 88 тысяч. Хотя динамика в регионах разнонаправленная, отмечает эксперт. К примеру, в Подмосковье выбор примерно такой же, как год назад, в Краснодарском крае он вырос на треть, а, к примеру, в Башкортостане и Ростовской области упал на 25% и 36% соответственно.

Средняя цена сотки земли при этом в Подмосковье, Ленинградской области и Татарстане резко выросла - на 22-26%. А в Краснодарском крае - напротив, упала на 6%.

В 2022 году спрос на участки снизился в целом из-за стагнации рынка ИЖС, говорит владелец компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский. Неопределенность, волатильность валют, мобилизация - эти процессы не способствовали желанию клиентов строиться. Цены снижались на 5-10% на дома, но не на ликвидные участки - таких лотов и так не очень много, потому что большая часть таких участков была "вымыта" с рынка за последние годы. Сейчас идет рост спроса к относительно недорогим участкам в Подмосковье в радиусе ЦКАД со стороны жителей других регионов, отмечает Лазовский. "Многие жители крупных областных индустриальных центров (Калуга, Тула, Владимир) лишились работы из-за ухода крупных западных компаний (яркий пример - автомобилестроение), - поясняет эксперт. - Они стараются перебраться поближе к Москве,

<sup>4</sup> <https://rg.ru/2023/02/11/snizilsia-interes-k-uchastkam-pod-stroitelstvo-svoego-doma.html?ysclid=llcehdxhoq940023861>



где найти работу проще. Позволить себе квартиру или дом в непосредственной близости от мегаполиса они не могут, а вот на расстоянии 40-80 км - вполне. Ищут, в основном, локации с хорошей транспортной доступностью, откуда на экспрессе можно добраться до центра Москвы за 40-60 минут".

Спрос как на рынке участков без подряда, так и на первичном и вторичном рынке загородного жилья за 2022 год сжался в среднем на 35-50%, отмечает управляющий партнер фи-девелоперской компании NORDHUS Ольга Магилина. Но на ценах это пока не сказывается - снижение не превышает 1-1,5% в месяц. "В какой-то степени снижение покупательной способности населения привело к перераспределению спроса в более "дешевые" сегменты недвижимости, - говорит Магилина. - Сегмент земельных участков - самый доступный по цене с самой низкой "ценой входа". Осенью 2022 года ряд экспертов отмечал даже некоторое повышение спроса на участки без подряда, но общие тренды рынка загородной недвижимости не могли не распространиться и на этот сегмент, так что в начале 2023 года и здесь начало ощущаться снижение спроса". По мнению эксперта, есть некоторый потенциал снижения цен, но серьезных дисконтов (в 10% и более) ждать не стоит.

Вслед за снижением интереса к участкам может упасть и объем индивидуального жилищного строительства. Однако, по мнению экспертов, тут ситуацию поддержат вышедшие на загородный рынок крупные девелоперы. Уже сейчас строится на 35-40% меньше частных домов, чем, к примеру, год назад, говорит Магилина. Но основное снижение объемов стройки, по ее словам, пока происходит именно в сегменте самостоятельного строительства домов с привлечением подрядчиков. Профессиональные же девелоперы загородных коттеджных поселков пока не так активно сокращают свои планы по выводу на рынок новых объемов.

Строительство индивидуальных домов, напротив, вырастет, уверен директор департамента клиентского обслуживания ФСК Family Александр Разин. Сейчас на рынок выходят крупные игроки с большими проектами по 300, 500 и 1000 домовладений. "За счет таких крупных проектов мы увидим локальное повышение цен на соседние с этими проектами земельные участки, так как на этих территориях точно будут создаваться объекты инфраструктуры", - говорит он.

Ожидать падения строительства частных домов, по крайней мере, в этом году не стоит, считает директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Те, кто планирует стройку в этом году, в большинстве случаев приобрели участок еще прошлым летом.

Аналитики «Авито Недвижимости» изучили рынок загородных участков в 33 регионах страны. По сравнению с первой половиной июня 2022 года количество лотов на платформе увеличилось на 1% (+0,1% за месяц). Сильнее всего за год выросло предложение земли сельхозназначения (+4%) и промышленного назначения (+3%), а число лотов в статусе ИЖС сократилось по сравнению с первой половиной июня 2022 года на 1%.

Предложение за год выросло в 17 из 33 регионов, участвовавших в исследовании «Авито Недвижимости». Больше всего загородных участков прибавилось в Дагестане (+14%), Курской (+8%) и Волгоградской областях (+7%), Краснодарском крае (+5%), Ростовской, Московской и Ульяновской областях (+4% в каждом регионе). Сократилось количество доступных на платформе предложений в Омской (-8%), Кировской (-6%), Челябинской (-5%) и ряде других областей. Подробности, а также информация в сравнении с первой половиной мая 2023 года — в таблице 1.

Интерес к покупке земли различного назначения за год у россиян вырос на 12%. Больше всего повысился спрос на объекты в Брянской (+35%), Нижегородской (+31%) и Ростовской областях (+30%), Татарстане (+29%) и Удмуртии (+28%). Положительная динамика наблюдается в 31 из 33 регионов. За месяц спрос в среднем по России сократился на 8%. По сравнению с первой половиной мая 2023 года интерес к участкам снизился в 26 из 33 регионов страны. Подробнее в таблице 1.

Средний размер земельных участков, доступных для приобретения на «Авито Недвижимости», за год не изменился и составил 11 соток. Самые большие участки в июне 2023 года расположены в Тверской, Смоленской, Ярославской и Калужской областях (15 соток в каждом регионе), наиболее компактные — в Дагестане (6 соток в среднем) и Ростовской области (8 соток).

Стоимость земли за год выросла на 10% — как по цене за весь объект, так и за сотку. Участки промышленного назначения по сравнению с первой половиной июня 2022 года подорожали на 15% до 7 млн рублей, сельхозназначения — на 13% до 450 тыс. рублей, в статусе ИЖС — на 8% до 650

тыс. рублей. За месяц стоимость всех типов участков не изменилась, кроме земли промназначения — здесь к первой половине мая +4% по цене за объект и +5% — за сотку.

По сравнению с первой половиной июня 2022 года цены на загородные участки выросли в 22 из 33 регионов, попавших в исследование «Авито Недвижимости». Самый большой рост у Дагестана (+47%), Ростовской области (+30%), Татарстана (+23%), Омской области и Ставропольского края (+20% в обоих). За месяц в среднем по России цены не изменились. Более подробная информация представлена в таблице 1.

В первой половине июня нынешнего года в среднем за сотку продавцы загородных участков просят 55 тыс. рублей. Дороже всего сотка в Краснодарском крае (194 тыс. рублей), Ростовской области (188 тыс. рублей), Дагестане (184 тыс. рублей), Крыму (167 тыс. рублей) и Московской области (106 тыс. рублей). Самые доступные участки в пересчете на сотку в Кировской (15 тыс. рублей) и Смоленской областях (20 тыс. рублей), Пермском крае (23 тыс. рублей), Вологодской (25 тыс. рублей) и Ярославской областях (26 тыс. рублей). Подробнее в таблице 1.

«Российский рынок земельных участков продолжает развиваться, причем спрос на такого вида объекты в годовом выражении растет быстрее предложения. Этим и объясняется положительная динамика по стоимости в большинстве регионов России за год. Снижение интереса к подобного рода объектам по сравнению с маем можно объяснить сезонностью — весной, перед дачным сезоном, спрос традиционно выше, чем в начале лета. Свой отпечаток наложили и майские праздники — у потенциальных покупателей были выходные, а вместе с ними и больше свободного времени, чтобы изучить предложение на платформе», — прокомментировал Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости».

Таблица 1. Основные показатели рынка земельных участков в России, данные «Авито Недвижимости» за первую половину июня 2023 года\*

регион	предложение		спрос		цена			цена за сотку		
	изменение за год	изменение за месяц	изменение за год	изменение за месяц	цена, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц	цена за сотку, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц
Свердловская область	-2%	-2%	18%	0%	390	8%	0%	33	8%	0%
Смоленская область	-3%	0%	1%	-11%	300	0%	0%	20	0%	0%
Ставропольский край	3%	0%	18%	5%	900	20%	0%	100	20%	0%
Татарстан	3%	0%	29%	0%	800	23%	0%	80	23%	0%
Тверская область	-3%	2%	23%	2%	470	4%	0%	31	4%	0%
Удмуртия	-2%	0%	28%	-6%	350	0%	0%	32	0%	0%
Ульяновская область	4%	-1%	-2%	-10%	400	11%	0%	40	11%	0%
Челябинская область	-5%	-3%	16%	-13%	330	10%	3%	28	10%	3%
Ярославская область	-4%	0%	13%	-7%	396	10%	2%	26	10%	2%

регион	предложение		спрос		цена			цена за сотку		
	изменение за год	изменение за месяц	изменение за год	изменение за месяц	цена, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц	цена за сотку, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц
Россия	1%	0%	12%	-8%	600	10%	0%	55	10%	0%
Алтайский край	-3%	0%	23%	-4%	400	14%	0%	33	14%	0%
Башкортостан	0%	-10%	15%	-12%	600	9%	9%	55	9%	9%
Брянская область	3%	-2%	35%	-1%	420	5%	5%	35	5%	5%
Волгоградская область	7%	-4%	23%	-11%	450	0%	0%	45	0%	0%
Вологодская область	1%	-2%	10%	-7%	350	0%	0%	25	7%	7%
Воронежская область	1%	1%	11%	-10%	490	3%	-2%	41	3%	-2%
Дагестан	14%	0%	10%	-26%	1 100	47%	0%	183	47%	0%
Иркутская область	1%	1%	23%	-3%	520	4%	-5%	43	4%	-5%
Калининградская область	-1%	1%	2%	5%	720	3%	1%	72	3%	1%
Калужская область	-1%	0%	4%	-4%	550	0%	0%	37	0%	0%
Кировская область	-6%	-1%	24%	-14%	200	0%	0%	15	0%	0%
Краснодарский край	5%	1%	13%	-1%	1 750	6%	3%	194	6%	3%
Красноярский край	2%	2%	5%	-13%	330	-6%	-6%	30	3%	3%
Крым	-2%	-1%	-20%	-4%	1 500	-12%	0%	167	-2%	0%
Курская область	8%	0%	5%	-9%	400	0%	0%	31	0%	0%
Ленинградская область	3%	2%	9%	-6%	1 200	9%	0%	100	9%	0%
Московская область	4%	1%	15%	-15%	1 060	12%	-2%	106	12%	-2%
Нижегородская область	2%	-1%	31%	-1%	450	12%	0%	38	12%	0%
Новосибирская область	-4%	1%	21%	4%	500	6%	0%	50	6%	0%
Омская область	-8%	-1%	10%	-9%	300	20%	0%	30	20%	0%
Пермский край	-2%	-1%	14%	-6%	300	0%	0%	23	0%	0%
Ростовская область	4%	2%	30%	10%	1 500	30%	11%	188	30%	11%
Самарская область	2%	-2%	25%	-5%	450	0%	0%	45	0%	0%
Саратовская область	-1%	-6%	28%	-3%	550	10%	10%	55	10%	10%

## Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, производственно-складские помещения и сходные типы недвижимости.

### **Земельные участки<sup>5</sup>**

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

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

График изменения цен на земельные участки:

<sup>5</sup> <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

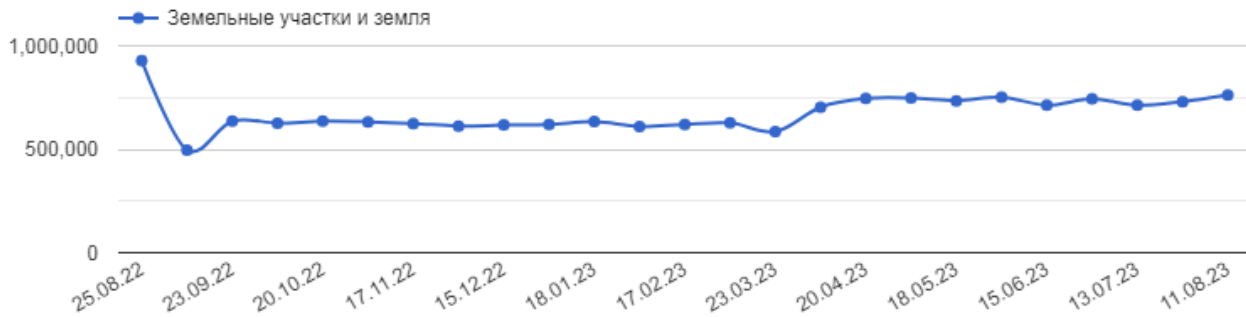
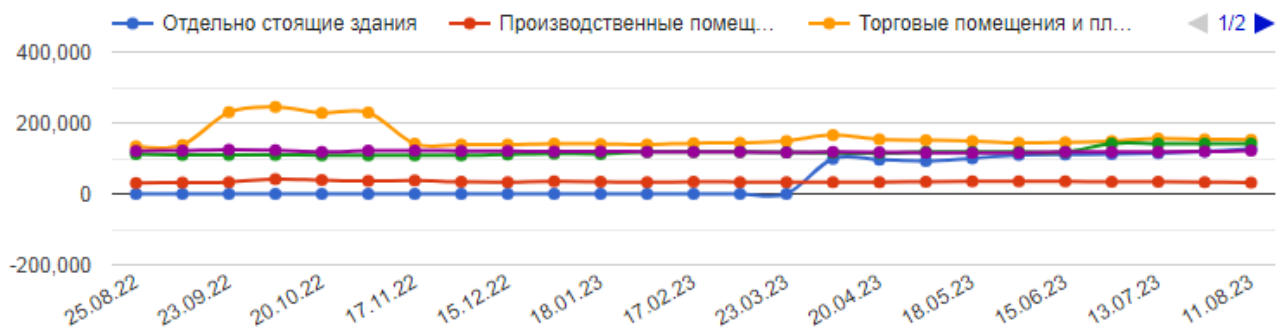


Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
11 августа 2023	761979.5	+4.14%
27 июля 2023	730456.1	+2.41%
13 июля 2023	712839	-4.3%
29 июня 2023	743503	+4.11%
15 июня 2023	712933	-5.45%
01 июня 2023	751813.7	+2.31%
18 мая 2023	734417.5	-1.76%
04 мая 2023	747363.7	+0.3%
20 апреля 2023	745114.4	+5.57%
06 апреля 2023	703619.3	+16.95%
23 марта 2023	584373.69	-7.35%
03 марта 2023	627314.41	+1.03%
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%

## Производственные здания и помещения



## Таблица цен на коммерческую недвижимость

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.08.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	126 686 руб.	+ 126 686 руб. За м <sup>2</sup>	3 500 000 ... 840 003 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	31 234 руб.	+ 486 руб. За м <sup>2</sup>	10 000 000 ... 240 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	152 677 руб.	+ 18 296 руб. За м <sup>2</sup>	1 800 000 ... 140 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	141 736 руб.	+ 30 085 руб. За м <sup>2</sup>	45 000 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	121 392 руб.	+ 954 руб. За м <sup>2</sup>	2 100 000 ... 179 941 000 руб. за объект

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
11 августа 2023	126685.8	+5.6%	31234.3	-6.03%	152677	-0.53%
27 июля 2023	119597	+4.07%	33117.9	-2.61%	153492.8	-1.49%
13 июля 2023	114735.1	+2.21%	33982.1	-0.59%	155776.3	+4.38%
29 июня 2023	112204.6	+1.16%	34184.1	-2.83%	148949.6	+2.52%
15 июня 2023	110900.7	+1.25%	35150.9	-0.65%	145197.3	+0.98%
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%
06 февраля 2023	0		32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%
18 января 2023	0		34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%
30 декабря 2022	0		35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%
15 декабря 2022	0		33282.87	-1.96%	138873.47	-0.29%
02 декабря 2022	0		33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%
17 ноября 2022	0		37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%
03 ноября 2022	0		36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%



**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

**Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани:**

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_3303665333">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_3303665333</a>	Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.	В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии! Объект расположен в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги. Коммуникации: вода +, электроэнергия и газ вблизи к участку. Напротив объекта активно возводятся новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне. Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п. Документы на руках, чистая продажа. Звоните, станьте обладателем лучшего предложения! Арт. 49712045	3 116,0	9 627,7	30 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 16 560,00 кв.м., (165,6 соток) с кадастровым номером 16:50:170616:2. Вид разрешенного использования: Здания и сооружения базы; Вода-скважина Электричество-220-380 квт электрической мощности, ТП на участке; Асфальтированная дорога внутри Базы; Участок огорожен забором из 3м панельных плит. Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик; - Первая береговая линия акватории Волги. - Живописное место с видом на Волгу. - Выгодное предложение под бизнес, в т.ч. связанный с водной навигацией. - В 15-х минутах от центра города. - Участок имеет асфальтированные подъездные пути, что обеспечивает удобный и быстрый доступ к нему, что делает идеальным местом для строительства производственных, складских или других промышленных объектов. Данный земельный участок, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, в т.ч. для работ на акватории р. Волга. Локация участка имеет стратегически выгодное местоположение с точки зрения логистики. Согласно Генеральному плану Казани участок расположен в производственно-коммунальной зоне, что позволяет реализовать широкий спектр проектов различного назначения. Материалы и документы могут быть предоставлены в электронном виде по	16 560,0	7 789,9	129 000 000

			устному запросу. □ Готовы рассмотреть встречные предложения. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение дохода! К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистрали общегородского значения Техническая, Карима Тинчурина, Портовая, Южнопромышленная, Магистральная. Грузовой трафик для больше-грузовых машин массой до 30 тонн.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniy_a_2308011745">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniy_a_2308011745</a>	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А	Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет. Коммуникации: Водоснабжение скважина; Канализация централизованная городская; Отопление централизованное городское; Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2). Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 1,5 га. 3. Удобные подъездные пути 4. Все документы оформлены. Звоните - отвечу на все вопросы!	15 075,0	6 965,2	105 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156sot_promnaznacheniy_a_2229083039">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156sot_promnaznacheniy_a_2229083039</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Редкое предложение! Вблизи центра города продаётся участок общей площадью 15,56 соток . Земельных участков пром назначения в городе к сожалению уже очень мало или даже их нет . Поэтому смотрите , подходит ли ваш бизнес по плану ГПЗУ. ГПЗУ у меня на руках , предоставлю по требованию, а так же видео с самим участком скину . • Назначение: Здания и сооружения промышленного предприятия . • Технические характеристики: • Электричество ( своя трансформаторная будка 380 кВт ) • Вода и канализация централизованная • Газ в 30 метрах от участка • Подъездные пути только с улицы Воскресенской , это нужно проехать чуть вперёд и повернуть направо после остановки , на фото показано, большая часть дороги асфальт . • Шикарный вид на озеро Кабан. Есть вся необходимая инфраструктура, отличная транспортная доступность . • Участок огорожен бетонным забором , с въездными воротами. На участке	1 556,0	10 925,4	17 000 000



			построек нет. *Продажа от юр лица без НДС ( работают по упрощенке) Звоните !			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_113ga_promnaznacheniya_3238563040">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_113ga_promnaznacheniya_3238563040</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Ровные земельные участки площадью 54 кв.м. (16:50:080520:5 плюс четыре объекта недвижимости) и 58,9 кв.м. (16:50:080526:44 плюс один объект недвижимости) вдоль улицы Холмовая г. Казани с асфальтированными дорогами. Земельные участки в собственности одного физ лица более 5 лет , без обременений. На участках собственная водяная скважина и подстанция на 150 кВт, имеется возможность подключения к централизованной газовой линии. Цена указана за один земельный участок. Предложите свою цену.	11 290,0	3 543,0	40 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.08.2023г. составляет от **3 543 рублей за кв.м., до 10 925,4 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Подлужная в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905</a>	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29	Продаётся участок ИЖС 8,8 соток в центре Казани. Удачное расположение: близость к парку Горького, участок находится в окружении лиственных деревьев, здесь всегда тихо, в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум, в 3 минутах Ново-Савиновский район, в 5 минутах административный центр города, в шаговой доступности набережная Казанки. К участку ведет дорога, покрытая асфальтовой крошкой, проведены все необходимые коммуникации: газ, вода, электричество. Подъезд к дому тупиковый - обеспечит приватность территории и избавит от проезжающих автомобилей. На участке старый дом, который можно использовать на первом этапе под хозяйственные нужды. Удачный вариант для инвестирования или для строительства частного дома. 1 собственник, все документы, без обременений. Успейте приобрести землю прямо в центре Казани! Арт. 47483204	880,0	16 931,8	14 900 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300</a>	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	16:50:000000:34376 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.	4 230,0	23 617,0	99 900 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478</a>	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.	Продаётся земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 8,97 соток! Участок расположен очень удачно, центр города, но тихое и зеленое место. Въезд посторонним авто запрещен. Это единственное и уникальное предложение в данной местности. Рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная и многое другое. Все пути асфальтированы, большой паркинг. Участок ровный, имеется слагбаум, с одной стороны лес с ароматно цветущими деревьями, а с другой стороны набережная р.Казанки. Участок не в обременении, все документы имеются. Звоните! Чистая продажа. Номер в базе: 7808755. Район: Вахитовский.	897,0	28 428,1	25 500 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.08.2023г. составляет **от 16 931,8 рублей за кв.м., до 28 428,1 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3158150922">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3158150922</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество № 3 Зелёный Бор	Продается земельный участок 10 сот Зеленый Бор. Зеленый Бор, квартал 38, выдел 33, напротив СНТ Ветеран. Вторая линия от Волги, идеальное место для постройки круглогодичного Дома. Участок правильной формы, без уклона, газ на участке, электричество рядом. Хорошие подъездные пути, дорога чистая круглый год. Право Аренды сроком до 2066 года, с возможностью продления. Также получен проект освоения лесов от 2019 года.	1 050,0	3 238,1	3 400 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3016766357">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3016766357</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	СРОЧНО Продаю участок в Зеленом бору 6 сот.От города 25км.Участок ровный,круглогодичный проезд, зимой дорога чистится от снега.На участке имеются старые постройки под снос ,по проекту освоения имеется возможность реконструкции всего участка, с возможностью постройки новых строений.Строения в проект внесены. Договор аренды оформлен на собственника до 2071г ,участок размежеван,газ и свет рядом с участком,план освоения леса имеется. Шикарное место для проживания в лесу,3 линия от Волги. Продажа от собственника.Все документы в полном порядке. Срочная продажа.	600,0	4 583,3	2 750 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3023726876">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3023726876</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачный пос. Зелёный Бор	Продам участок в зелёном бору На первой линии возле леса Можно подъехать на авто,повернув на углу Монте Карло(фото 2),участок со всех сторон без соседей Можно пройти со стороны воды где база „ЦУМ,, Рассмотрю варианты обмена на автомобиль с доплатой в обе стороны или катер Если заинтересованы то пишите свой номер телефона для ватс ап через сообщения в авито,перезвоню	600,0	4 998,3	2 999 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3020325357">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3020325357</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продается земельный участок площадью 0.0799 га, расположенный на территории Пригородного лесничества (Матюшинского участкового лесничества). Участок в аренде с 2018 года сроком на 49 лет. Коммуникации - свет, газ. Имеется охрана, видеонаблюдение. Также, на руках проект освоения лесов от 2019 года.	799,0	5 006,3	4 000 000

			Живописная природа, близко расположен лес. До пляжа 5 минут, магазин находится рядом. Хорошие подъездные пути, дороги чистятся круглогодично. ТОРГ УМЕСТЕН			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_191ga_izhs_2940_216100">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_191ga_izhs_2940_216100</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	<p>В продаже эксклюзивный участок, площадью 1.91 га, расположенный в самом сердце соснового леса, в пешей доступности от набережной реки Волга!!!</p> <p>Местоположение: Лаишевский район Татарстана, дер. Матюшино, БО «Зеленый Бор». Благодаря своему исключительному месторасположению, объект будет интересен как для инвестиционных целей (гостевой бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), так и для строительства статусной, респектабельной загородной усадьбы, окруженной вековыми соснами с чистейшим воздухом, которым просто невозможно надыхаться.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок 191 сотки;</li> <li>- закрытая территория;</li> <li>- электричество и газ на участке;</li> <li>- до участка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится;</li> <li>- от центра Казани всего 20 минут;</li> <li>- подходит для круглогодичного проживания;</li> <li>- в пешей доступности набережная реки Волга;</li> <li>- на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию;</li> <li>- согласован план освоения леса;</li> </ul> <p>Покупая данный участок, Вы приобретаете уникальный объект, с широким спектром использования. Данная локация всегда вызывает максимальный интерес, изучите внимательно наше предложение, возможно это то, что вы давно искали. Звоните по указанному номеру, с радостью организирую просмотр, и отвечу на ваши вопросы!</p> <p>Номер объекта: #2/538526/14609</p>	19 100,0	6 499,7	124 143 500
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot_izhs_2940_011338">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot_izhs_2940_011338</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество пенсионеров Бор-1	<p>Жизнь в сказке - не мечта, а реальность! Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти! Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружении хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц,</p>	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			<p>лесными ягодами, тишиной и спокойствием!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок 24 сотки;</li> <li>- расположен на закрытой территории;</li> <li>- электричество и газ заведены на территорию поселка;</li> <li>- согласован проект освоения леса;</li> <li>- в пешей доступности набережная реки Волга;</li> <li>- до территории поселка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится;</li> </ul> <p>Приобретая наши участки, Вы приобретаете возможность построить дом своей мечты в экологическом месте, рядом с побережьем реки Волга, посреди хвойного леса с возможностью круглогодичного проживания. Вы будете с удовольствием возвращаться в свой дом после трудового дня, вдыхать полной грудью сладкий сосновый воздух, изгоняя из себя городской смог, наслаждаться видом сказочных «великанов-сосен», прогуливаться до красивейшего берега реки Волга, вдыхать ароматы леса, наполняться энергией и солнцем.... Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!! Номер объекта: #2/538516/14609</p>			
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot._izhs_3068498372">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot._izhs_3068498372</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	<p>Купить участок в сосновом лесу? Есть очень интересный вариант! Не секрет, что залог комфортной загородной жизни – правильно подобранный участок для строительства! Если Вы мечтаете купить участок в пригороде Казани в сосновом лесу, где Вы сможете построить уютный теплый дом для круглогодичного проживания, то у нас есть подходящий вариант!</p> <p>*Респектабельная топовая локация: Лаишевский район Татарстана, Матюшинское сельское поселение, Зеленый Бор!</p> <p>*20 минут езды от центра Казани</p> <p>*Огороженная приватная территория небольшого комьюнити</p> <p>*Солидное соседство</p> <p>*Все коммуникации заведены на территорию</p> <p>*Идеальная асфальтированная дорога</p> <p>*Участок в окружении хвойного леса вблизи реки</p> <p>*Согласовано строительство кирпичного дома. В это место невозможно не влюбиться! Тишина, гармония и умиротворение всего в 25 км. от Казани! Данное предложение является эксклюзивным, здесь крайне редко бывают предложения о продаже! Торопитесь не упустить свой шанс и быть первыми!</p>	4 200,0	6 500,0	27 300 000
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot._izhs_3068498372">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot._izhs_3068498372</a>	Республика Татарстан,	Если Вы мечтаете купить участок под Казанью в самом	1 810,0	6 500,0	11 765 000

	<a href="#">an/zemelnye_uchastki/uchastok_181sot. izhs_303_6216741</a>	Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	сердце соснового леса вблизи от набережной, то наше предложение именно для Вас! Предлагаю рассмотреть покупку земельного участка площадью 18 соток вблизи пос. Боровое Матюшино (Лаишевский район Татарстана) и международного лагеря Волга. Всего 20 минут по отличной асфальтированной дороге от города Казани, и Вы попадаете в волшебное место, окруженное вековыми соснами, с чистейшим воздухом, которым невозможно надышаться, и красивой природой, которой невозможно налюбоваться. Участок со всеми коммуникациями: газ и электричество подведены. Получено разрешение на строительство кирпичного или деревянного дома до 300 кв.м., либо дом 200-250 кв.м. и банный комплекс 50-100 кв.м. Большинство желающих купить участок под Казанью выбирают именно эту локацию в связи со статусностью данного направления (прослывшего «Татарстанской Рублевкой»), а также непревзойденным сочетанием соснового леса и близостью реки. Отличная асфальтированная дорога до участка, возможность круглогодичного проживания, сказочная природа, наполненная звуками леса и пением птиц. Это место, куда Вы будете с удовольствием приезжать и проводить время, наполняться умиротворением, дышать сладким лесным воздухом, гулять по лесу и берегу реки! Номер объекта: #2/538582/14609			
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38sot. izhs_2520_203682">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38sot. izhs_2520_203682</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень респектабельное и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.	3 800,0	9 210,5	35 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.08.2023г. составляет **от 3 238,1 рублей за кв.м., до 9 210,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.



Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Земля	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdaniye_1539.7_m_3353902589">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdaniye_1539.7_m_3353902589</a>	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	От собственника! Без комиссии! Продаю отдельно стоящее трех этажное здание 1539.7 м² всего за 55 000 000 рублей. - подъездная зона для погрузки-выгрузки товара - потолок 3,3м - отопление центральное - здание в собственности, не в залоге, без обременений - утеплитель по всему полу - освещение, канализация - рядом остановка общественного транспорта - поданы документы на увеличение этажности, будет 4 этаж По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат	1 539,7	0,0	35 721,2	55 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_3066629410">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_3066629410</a>	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	От собственника! Без комиссии! Производственная (складская) база на участке 1 га. Здание 2700м² высота 12м с кран-балкой, склад 400м² (кран-балка), здание 560м²+ 100м² офис. Здание производства ЖБИ 800м² (кран-балка) - охраняемая территория - видеонаблюдение - центральное отопление, водопровод, канализация - эл. мощность 150 кВт (с возможностью увеличения) - удобный заезд и локация Рядом улицы: Техническая, Авангардная, Тихорецкая. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Геннадий	5 300,0	10 000,0	30 188,7	160 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodatsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodatsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Отары, Дорожная ул.	Продаётся действующая База свободного назначения, 1 Линия . 72 сот земли в собственности, административное здание 900 кв.м, в собственности, складские теплые помещения от 65 до 135кв.м, холодный склад ангар 450 кв.м, в данный момент вся база сдана в аренду. есть возможность построить склад - под заказчика, отличная развязка, 15 мин до центра.	1 500,0	7 200,0	50 000,0	75 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262</a>	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2	Продаем производственно-складскую базу (бывший завод тротуарной плитки) по адресу ул. Алебастровая, д.1 Н на земельном участке площадью 30 соток с асфальтированной подъездной дорогой, складские помещения: - Складское помещения площадью 137,6 м² - Складское помещения площадью 112,1 м² - Одноэтажное здание со складом площадью 225,5 м² - Ангар 292,3 с кран балкой (2т)	768,5	3 000,0	58 555,6	45 000 000

			- Открытая асфальтированная складская площадка 2000 м2 Электричество, газ, вода, высота потолков 8 метров, новая кран-балка. Все здания и участок в собственности.				
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640</a>	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7	Продажа земельного участка под здания и сооружения производства №2, общей площадью 459 соток 4,5 Га, со зданиями и сооружениями на Территории. Есть Козловой кран, рельсы. Цех площадью 3500 м2,, административное здание 900 м2, холодные склады 1000м2., ГРП, и др. множественные постройки. Есть все коммуникации вода, газ, канализация, электричество 2 мВт. На Данный момент сдано в аренду приносит доход. НДС включена в стоимость	5 700,0	45 900,0	52 631,6	300 000 000,0
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/bazayili_uchastok_pro_m_naznacheniya_5000_m_20200_81618">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/bazayili_uchastok_pro_m_naznacheniya_5000_m_20200_81618</a>	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Продается производственная база на улице Тихорецкая, 2. Первая линия Большого казанского кольца. Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0). На территории базы расположены зарегистрированные (с документами) объекты недвижимости: - Железнодорожный путь, 463 м; - Стрелочный перевод; - Четыре кирпичных 1-этажных склада общей площадью 2668,4 кв.м; - Одно кирпичное складское 2-этажное здание общей площадью 1067,20 кв.м - Два металлических 1-этажных склада общей площадью 1336,10 кв.м; - Проходная, 1 этажное, 62,4 кв.м.; Недвижимость в настоящее время сдана в аренду. Текущие арендные платежи покрывают переменные и постоянные расходы на содержание и обслуживание производственной базы. Территория базы асфальтирована. Железнодорожный путь проведен до складов базы. Коммуникации: - Водоснабжение централизованное; - Канализация автономная; - Газ на границе участка; - Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 100 кВт - Телефон, интернет. Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 3 га. 3. Первая линия Большого казанского кольца; 4. Наличие собственного железнодорожного пути; 5. Все документы оформлены; Звоните - ответу на все вопросы!	5 100,0	29 272,0	41 176,5	210 000 000,0
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640</a>	Республика Татарстан, Казань,	Продается производственная база в Приволжском районе. Общая площадь помещений более 3500 кв.м., земельный участок 10070 кв.м., все в	3 500,0	10 070,0	54 285,7	190 000 000,0

<a href="#">mercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_proizvodstvennuyu_bazu_v_privolzhskom_rayone_2841126721</a>	Тульская ул., 43	<p>собственности. На территории базы расположены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Производственно-складское сооружение площадью 2695 кв.м. с оборудованными офисами</li> <li>- Производственное сооружение 570 кв.м. с офисом</li> <li>- Холодный склад с кран-балкой 3 т</li> <li>- Открытая площадка с кран-балкой</li> <li>- Другие вспомогательные объекты, включающие цех ЖБИ, помещение охраны, торговый павильон и др.</li> </ul> <p>Охраняемая асфальтированная территория, удобные подъездные пути. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.</p>				
--	------------------	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.08.2023г. составляет **от 30 188,7 рублей за кв.м., до 58 555,6 рублей за кв.м.** с учётом стоимости земельных участков. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен**

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; категория земель; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;
- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);
- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;
- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Мониторинг производился оценщиком исходя из географического положения объектов оценки, их назначения, наличия/отсутствия коммуникаций и принципа наименьшего применения корректировок, т.е. максимального подбора наиболее точных аналогов для проведения минимального количества корректировок.

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как специализированные объекты, такие как автомойка и тёплая стоянка не представлены на рынке в районе расположения объектов оценки, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 3 до 6 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение.

**АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии со стандартами оценки перед определением справедливой стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на

дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

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

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

#### Физически возможные варианты использования.

Представленные к оценке объекты недвижимости имеют состояние пригодное для коммерческой эксплуатации, но зависят от окружающей инфраструктуры и не могут эксплуатироваться независимо от неё. Точные данные об окружающей инфраструктуре оценщику не доступны.

#### Законодательно разрешенное использование

Все объекты оценки (недвижимость) введены в эксплуатацию и могут эксплуатироваться в соответствии с законодательно разрешённым использованием.

#### Финансовая состоятельность

Все оцениваемые объекты, могут эксплуатироваться отдельно, но зависят от окружающей инфраструктуры. Инфраструктура, окружающая объекты оценки не входит в перечень объектов оценки в связи, с чем адекватно оценить финансовую состоятельность эксплуатации объектов оценки не представляется возможным.

#### Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Все оцениваемые объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, точные данные о которой недоступны оценщику, в связи с чем адекватно оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

### **ВЫВОДЫ НЭИ**

**Представленные к оценке объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, данные о которой недоступны оценщику. По указанной причине оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации..**

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

В соответствии с п.13, ФСО №VI, «Отчёт об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

На основании анализ представленных к оценке объектов оценки, анализа рынка и ценообразующих факторов, оценщиком были сделаны следующие выводы в части применения подходов:

**Доходный подход.** Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки и жилые помещения. По двум объектам оценки (автомойка и тёплая стоянка) информация о ценах предложений и/или фактических сделок либо отсутствовала, либо была не полностью достоверной, либо не соответствовала конструктивным особенностям объекта оценки. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем объектам оценки кроме автомойки и тёплой стоянки.

**Затратный подход.** Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, объекты оценки автомойка и тёплая стоянка, расположенные по ул. Тихорецкая, относятся к рынку с низкой активностью, на котором недостаточно данных для применения иных подходов (Сравнительного и Доходного). По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО №7 оценщиком было принято решение о применении Затратного подхода по отношению к указанным объектам.



## 9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24А, глава VII, ФСО №7). Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24В, глава VII, ФСО №7).

Затратный подход содержит несколько различных методологий расчёта, в том числе следующие:

**Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов.** Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

**Метод разбивки на компоненты.** Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

**Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный).** Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь

комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

**Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный).** Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

**Комбинированный метод.** Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м<sup>3</sup> и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2023} * ПП - ИзО) * НДС$$

**УС<sub>69</sub>** - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

**ОБ** - строительный объем в м<sup>3</sup>;

**И<sub>69-84</sub>** - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,17 x 1,03);

**И<sub>84-91</sub>** - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 x 0,97);

**И\_91-2001** - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

**И\_2001-2023** - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №36080-ИФ/09 от 20.06.2023г по Республике Татарстан для прочих объектов строительства 8,25;

**Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:**

1) Норм проектирования ВСН 58-88 (р) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР. – Москва: 1990;

2) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта сооружений общепроизводственного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

**ИзО** – Износ оцениваемого объекта;

**НДС** – величина налога на добавленную стоимость, составляет 18 процентов;

**ИзО** – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

**НДС** – величина налога на добавленную стоимость, составляет 20 процентов;

**ПП** – Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя производился на основе методик разработанных Санкт-Петербургским Государственным техническим университетом и профессором Озеровым Е.С. Методика Е.С. Озерова была опубликована в книге «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год. В данной методике приводится формула расчёта прибыли предпринимателя исходя из следующих значений. Для расчёт величины нормы прибыли предпринимателя следует рассчитать величину ставки капитализации.

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

1) Расчёт величины ставки капитализации

2) Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя;

3) Расчёт величины накопленного износа;

4) Расчёт величины стоимости оцениваемых объектов по приведённому выше алгоритму.

#### **Расчёт ставки капитализации**

Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

- местоположение объекта недвижимости;
- объем необходимых капиталовложений;
- экономическая и политическая ситуация в России;
- состояние рынка аналогичных объектов в Калининградской области.

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. В данном случае все риски оцениваются по шкале 0-5%.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемыми объектами;
- премия за риск неликвидности;
- премия за риск, связанный с региональными особенностями;

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = i_f + Y_1 + Y_2 + Y_3,$$

где  $i$ —ставка дисконтирования, %;

$i_f$ —безрисковая ставка, %;

$Y_1$ —премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y_2$ —премия за риск, с региональными особенностями, %;

#### **Определение безрисковой ставки**

Отчёт №1808-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 67/177

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 12% годовых.

#### Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	12,00%
2	Прогнозируемая инфляция в 2023 г., %	6,0%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	12,72%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	9,54%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	22,26%

Ключевая ставка ЦБ РФ определена по данным сайта ЦБ РФ в размере 12%<sup>6</sup>

Размер инфляции в России определен по данным ЦБ РФ в размере 6% (среднее значение между 5%-7%), опубликованных в издании «Инвестиции»<sup>7</sup>

Срок оставшейся экономической жизни был определен в 40 лет, как период, в течение которого здание точно сможет эксплуатироваться.

Таким образом, рассчитав величину ставки капитализации, мы можем перейти к расчёту величины нормы прибыли предпринимателя.

#### Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

- норма отдачи;  $Y_k$
- планируемый срок строительства, в кварталах;  $k$
- инвестиции в строительство в % от общей суммы.  $E$

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

$$(1 + ((Y_k/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Y_k/4) * k/3) + ((Y_k/4)^2 * (k^2/3)))) * (Y_k/4) * (k/2)$$

Формула расчета, описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и банковской ставки.

Для определения  $Y_k$  следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска.

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

<b>Прибыль предпринимателя, ПП</b>	<b>19,31%</b>
норма отдачи, $Y_k$	<b>24,8%</b>
планируемый срок строительства, в кварталах, $k$	<b>4,00</b>
инвестиции в строительство в % от общей суммы, $E$	<b>40,00%</b>

**Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), Книга:** Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[ 1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left( 1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

- где  $P_{np}$  – прибыль застройщика, %;
- $C_o = C_o/C$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
- $n$  – число лет (период) строительства;
- $ya$  - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

<sup>6</sup> [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/)

<sup>7</sup> [https://quote.rbc.ru/news/short\\_article/62e91a809a794748395cb3b5](https://quote.rbc.ru/news/short_article/62e91a809a794748395cb3b5)

<b>Прибыль предпринимателя, % ПП</b>	<b>18,59%</b>
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, ( $\gamma_a$ )	<b>24,80%</b>
Доля авансовых платежей, $C_o$	<b>40,0%</b>
Число лет строительства, ( $n$ )	<b>1</b>

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **19,31%** по Методике профессора Озерова и **18,59%** по методике СпБГТУ.

#### Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	19,31%	50%	9,66%
СпБГТУ	18,59%	50%	9,30%
<b>Итого, прибыль предпринимателя, %</b>			<b>18,96%</b>

После расчёта величины нормы прибыли предпринимателя производим расчёт величины накопленного износа.

#### Определение накопленного износа

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{d}$$

где:

d

ΦИ – физический износ объекта, %;

ΦИ<sub>i</sub> – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d<sub>i</sub> – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

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

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

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

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

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

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



Расчёт стоимости зданий в рамках Затратного подхода:

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-21.08.2023	Прибыль предпринимателя, %	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	23	25Б	23,1	1,0	3379,0	78055	1,91	10,19	8,25	18,96%	14 909 504	30,00%	<b>10 436 700</b>	<b>12 524 040</b>
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	23	19В	13,5	1,0	29644,0	400194	1,91	10,19	8,25	18,96%	76 442 174	15,00%	<b>64 975 800</b>	<b>77 970 960</b>
														75 412 500	90 495 000

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п.п.	Наименование	Стоимость по Затратному подходу, руб. с учётом НДС
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	<b>12 524 040</b>
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	<b>77 970 960</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>85 339 560</b>

## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

**Доходный подход** определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры то для их оценки в рамках Доходного подхода необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

## **9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по

этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_3303665333">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_3303665333</a>	Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.	В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии! Объект расположился в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги. Коммуникации: вода +, электроэнергия и газ вблизи к участку. Напротив объекта активно возводятся новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне. Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п. Документы на руках, чистая продажа. Звоните, станьте обладателем лучшего предложения! Арт. 49712045	3 116,0	9 627,7	30 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 16 560,00 кв.м., (165,6 соток) с кадастровым номером 16:50:170616:2. Вид разрешенного использования: Здания и сооружения базы; Вода-скважина Электричество-220-380 квт электрической мощности, ТП на участке; Асфальтированная дорога внутри Базы; Участок огорожен забором из 3м панельных плит. Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик; - Первая береговая линия акватории Волги. - Живописное место с видом на Волгу. - Выгодное предложение под бизнес, в т.ч. связанный с водной навигацией. - В 15-х минутах от центра города. - Участок имеет асфальтированные подъездные пути, что обеспечивает удобный и быстрый доступ к нему, что делает идеальным местом для строительства производственных, складских или других промышленных объектов. Данный земельный участок, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, в т.ч для работ на акватории р. Волга. Локация участка имеет стратегически выгодное местоположение с точки зрения логистики. Согласно Генеральному плану Казани участок расположен в производственно-коммунальной зоне, что позволяет реализовать широкий спектр проектов различного назначения. Материалы и документы могут быть предоставлены в электронном виде по устному запросу. <input type="checkbox"/> Готовы рассмотреть встречные предложения. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или	16 560,0	7 789,9	129 000 000

			получение дохода! К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистрали общегородского значения Техническая, Карима Тинчурина, Портовая, Южнопромышленная, Магистральная. Грузовой трафик для больше-грузовых машин массой до 30 тонн.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniy_a_2308011745">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniy_a_2308011745</a>	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А	<p>Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет.</p> <p>Коммуникации:  Водоснабжение скважина;  Канализация централизованная городская;  Отопление централизованное городское;  Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2). Преимущества объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Участок ровной формы;</li> <li>2. Оптимальная площадь - 1,5 га.</li> <li>3. Удобные подъездные пути</li> <li>4. Все документы оформлены.</li> </ol> <p>Звоните - отвечу на все вопросы!</p>	15 075,0	6 965,2	105 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156sot._promnaznacheniy_a_2229083039">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156sot._promnaznacheniy_a_2229083039</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	<p>Редкое предложение! Вблизи центра города продаётся участок общей площадью 15,56 соток . Земельных участков пром назначения в городе к сожалению уже очень мало или даже их нет . Поэтому смотрите , подходит ли ваш бизнес по плану ГПЗУ. ГПЗУ у меня на руках , предоставлю по требованию, а так же видео с самим участком скину .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Назначение: Здания и сооружения промышленного предприятия .</li> <li>• Технические характеристики:</li> <li>• Электричество ( своя трансформаторная будка 380 кВт )</li> <li>• Вода и канализация централизованная • Газ в 30 метрах от участка</li> <li>• Подъездные пути только с улицы Воскресенской , это нужно проехать чуть вперёд и повернуть направо после остановки , на фото показано, большая часть дороги асфальт .</li> <li>• Шикарный вид на озеро Кабан.</li> </ul> <p>Есть вся необходимая инфраструктура, отличная транспортная доступность .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Участок огорожен бетонным забором , с въездными воротами. На участке построек нет.</li> </ul> <p>*Продажа от юр лица без НДС ( работают по упрощенке) Звоните !</p>	1 556,0	10 925,4	17 000 000

5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_113ga_promnaznacheniya_3238563040">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_113ga_promnaznacheniya_3238563040</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Ровные земельные участки площадью 54 кв.м. (16:50:080520:5 плюс четыре объекта недвижимости) и 58,9 кв.м. (16:50:080526:44 плюс один объект недвижимости) вдоль улицы Холмовая г. Казани с асфальтированными дорогами. Земельные участки в собственности одного физ лица более 5 лет , без обременений. На участках собственная водяная скважина и подстанция на 150 кВт, имеется возможность подключения к централизованной газовой линии. Цена указана за один земельный участок. Предложите свою цену.	11 290,0	3 543,0	40 000 000
---	---	---	---	----------	---------	------------

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.08.2023г. составляет от **3 543 рублей за кв.м., до 10 925,4 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.



Мониторинг цен на земельные участки района ул. Подлужная в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905</a>	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29	Продаётся участок ИЖС 8,8 соток в центре Казани. Удачное расположение: близость к парку Горького, участок находится в окружении лиственных деревьев, здесь всегда тихо, в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум, в 3 минутах Ново-Савиновский район, в 5 минутах административный центр города, в шаговой доступности набережная Казанки. К участку ведет дорога, покрытая асфальтовой крошкой, проведены все необходимые коммуникации: газ, вода, электричество. Подъезд к дому тупиковый - обеспечит приватность территории и избавит от проезжающих автомобилей. На участке старый дом, который можно использовать на первом этапе под хозяйственные нужды. Удачный вариант для инвестирования или для строительства частного дома. 1 собственник, все документы, без обременений. Успейте приобрести землю прямо в центре Казани! Арт. 47483204	880,0	16 931,8	14 900 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300</a>	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	16:50:000000:34376 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.	4 230,0	23 617,0	99 900 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478</a>	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.	Продаётся земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 8,97 соток! Участок расположен очень удачно, центр города, но тихое и зеленое место. Въезд посторонним авто запрещен. Это единственное и уникальное предложение в данной местности. Рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная и многое другое. Все пути асфальтированы, большой паркинг. Участок ровный, имеется шлагбаум, с одной стороны лес с ароматно цветущими деревьями, а с другой стороны набережная р.Казанки. Участок не в обременении, все документы имеются. Звоните! Чистая продажа. Номер в базе: 7808755. Район: Вахитовский.	897,0	28 428,1	25 500 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.08.2023г. составляет **от 16 931,8 рублей за кв.м., до 28 428,1 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3158150922">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3158150922</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество № 3 Зелёный Бор	Продается земельный участок 10 сот Зеленый Бор. Зеленый Бор, квартал 38, выдел 33, напротив СНТ Ветеран. Вторая линия от Волги, идеальное место для постройки круглогодичного Дома. Участок правильной формы, без уклона, газ на участке, электричество рядом. Хорошие подъездные пути, дорога чистая круглый год. Право Аренды сроком до 2066 года, с возможностью продления. Также получен проект освоения лесов от 2019 года.	1 050,0	3 238,1	3 400 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3016766357">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3016766357</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	СРОЧНО Продаю участок в Зеленом бору 6 сот.От города 25км.Участок ровный,круглогодичный проезд, зимой дорога чистится от снега.На участке имеются старые постройки под снос ,по проекту освоения имеется возможность реконструкции всего участка, с возможностью постройки новых строений.Строения в проект внесены. Договор аренды оформлен на собственника до 2071г ,участок размежеван,газ и свет рядом с участком,план освоения леса имеется. Шикарное место для проживания в лесу,3 линия от Волги. Продажа от собственника.Все документы в полном порядке. Срочная продажа.	600,0	4 583,3	2 750 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3023726876">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3023726876</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачный пос. Зелёный Бор	Продам участок в зелёном бору На первой линии возле леса Можно подъехать на авто,повернув на углу Монте Карло(фото 2),участок со всех сторон без соседей Можно пройти со стороны воды где база „ЦУМ,, Рассмотрю варианты обмена на автомобиль с доплатой в обе стороны или катер Если заинтересованы то пишите свой номер телефона для ватс ап через сообщения в авито,перезвоню	600,0	4 998,3	2 999 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3020325357">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3020325357</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продается земельный участок площадью 0.0799 га, расположенный на территории Пригородного лесничества (Матюшинского участкового лесничества). Участок в аренде с 2018 года сроком на 49 лет. Коммуникации - свет, газ. Имеется охрана, видеонаблюдение. Также, на руках проект освоения лесов от 2019 года.	799,0	5 006,3	4 000 000

			Живописная природа, близко расположен лес. До пляжа 5 минут, магазин находится рядом. Хорошие подъездные пути, дороги чистятся круглогодично. ТОРГ УМЕСТЕН			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_191ga_izhs_2940_216100">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_191ga_izhs_2940_216100</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	<p>В продаже эксклюзивный участок, площадью 1.91 га, расположенный в самом сердце соснового леса, в пешей доступности от набережной реки Волга!!!</p> <p>Местоположение: Лаишевский район Татарстана, дер. Матюшино, БО «Зеленый Бор». Благодаря своему исключительному месторасположению, объект будет интересен как для инвестиционных целей (гостевой бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), так и для строительства статусной, респектабельной загородной усадьбы, окруженной вековыми соснами с чистейшим воздухом, которым просто невозможно надыхаться.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок 191 сотки;</li> <li>- закрытая территория;</li> <li>- электричество и газ на участке;</li> <li>- до участка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится;</li> <li>- от центра Казани всего 20 минут;</li> <li>- подходит для круглогодичного проживания;</li> <li>- в пешей доступности набережная реки Волга;</li> <li>- на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию;</li> <li>- согласован план освоения леса;</li> </ul> <p>Покупая данный участок, Вы приобретаете уникальный объект, с широким спектром использования. Данная локация всегда вызывает максимальный интерес, изучите внимательно наше предложение, возможно это то, что вы давно искали. Звоните по указанному номеру, с радостью организирую просмотр, и отвечу на ваши вопросы!</p> <p>Номер объекта: #2/538526/14609</p>	19 100,0	6 499,7	124 143 500
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot_izhs_2940_011338">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24sot_izhs_2940_011338</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество пенсионеров Бор-1	<p>Жизнь в сказке - не мечта, а реальность! Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти! Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружении хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц,</p>	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			<p>лесными ягодами, тишиной и спокойствием!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок 24 сотки;</li> <li>- расположен на закрытой территории;</li> <li>- электричество и газ заведены на территорию поселка;</li> <li>- согласован проект освоения леса;</li> <li>- в пешей доступности набережная реки Волга;</li> <li>- до территории поселка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится;</li> </ul> <p>Приобретая наши участки, Вы приобретаете возможность построить дом своей мечты в экологическом месте, рядом с побережьем реки Волга, посреди хвойного леса с возможностью круглогодичного проживания. Вы будете с удовольствием возвращаться в свой дом после трудового дня, вдыхать полной грудью сладкий сосновый воздух, изгоняя из себя городской смог, наслаждаться видом сказочных «великанов-сосен», прогуливаться до красивейшего берега реки Волга, вдыхать ароматы леса, наполняться энергией и солнцем.... Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!! Номер объекта: #2/538516/14609</p>			
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_3068_498372">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_3068_498372</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	<p>Купить участок в сосновом лесу? Есть очень интересный вариант! Не секрет, что залог комфортной загородной жизни – правильно подобранный участок для строительства! Если Вы мечтаете купить участок в пригороде Казани в сосновом лесу, где Вы сможете построить уютный теплый дом для круглогодичного проживания, то у нас есть подходящий вариант!</p> <p>*Респектабельная топовая локация: Лаишевский район Татарстана, Матюшинское сельское поселение, Зеленый Бор!</p> <p>*20 минут езды от центра Казани</p> <p>*Огороженная приватная территория небольшого комьюнити</p> <p>*СOLIDное соседство</p> <p>*Все коммуникации заведены на территорию</p> <p>*Идеальная асфальтированная дорога</p> <p>*Участок в кружении хвойного леса вблизи реки</p> <p>*Согласовано строительство кирпичного дома. В это место невозможно не влюбиться! Тишина, гармония и умиротворение всего в 25 км. от Казани! Данное предложение является эксклюзивным, здесь крайне редко бывают предложения о продаже! Торопитесь не упустить свой шанс и быть первыми!</p>	4 200,0	6 500,0	27 300 000
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_3068_498372">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_3068_498372</a>	Республика Татарстан,	Если Вы мечтаете купить участок под Казанью в самом	1 810,0	6 500,0	11 765 000

	<a href="#">an/zemelnye_uchastki/uchastok_181sot. izhs_303_6216741</a>	Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	сердце соснового леса вблизи от набережной, то наше предложение именно для Вас! Предлагаю рассмотреть покупку земельного участка площадью 18 соток вблизи пос. Боровое Матюшино (Лаишевский район Татарстана) и международного лагеря Волга. Всего 20 минут по отличной асфальтированной дороге от города Казани, и Вы попадаете в волшебное место, окруженное вековыми соснами, с чистейшим воздухом, которым невозможно надышаться, и красивой природой, которой невозможно налюбоваться. Участок со всеми коммуникациями: газ и электричество подведены. Получено разрешение на строительство кирпичного или деревянного дома до 300 кв.м., либо дом 200-250 кв.м. и банный комплекс 50-100 кв.м. Большинство желающих купить участок под Казанью выбирают именно эту локацию в связи со статусностью данного направления (прослывшего «Татарстанской Рублевкой»), а также непревзойденным сочетанием соснового леса и близостью реки. Отличная асфальтированная дорога до участка, возможность круглогодичного проживания, сказочная природа, наполненная звуками леса и пением птиц. Это место, куда Вы будете с удовольствием приезжать и проводить время, наполняться умиротворением, дышать сладким лесным воздухом, гулять по лесу и берегу реки! Номер объекта: #2/538582/14609			
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38sot. izhs_2520_203682">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38sot. izhs_2520_203682</a>	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень респектабельное и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.	3 800,0	9 210,5	35 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.08.2023г. составляет **от 3 238,1 рублей за кв.м., до 9 210,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- площадь;
- назначение;
- наличие земельного участка;
- местоположение.

#### Корректировка на вид передаваемых прав

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

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

**Снижение цены в процессе торгов** – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). 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 на снижение цены в процессе торга для земельных участков осуществлялась в соответствии с таб. 108, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, на стр. 226. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -14,4%.

#### **Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%



Для земель рекреации на неактивном рынке применялась следующая таблица:

Таблица 133

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на неактивном рынке.				
5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	20,4%	15,1%	25,7%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,8%	16,1%	25,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,9%	15,4%	24,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,9%	15,2%	24,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,5%	16,5%	26,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,6%	15,7%	23,4%

Земли рекреации расположены в пригороде г. Казани, в 18 км от центра города, развитость рынка несопоставима с городским рынком недвижимости, в связи с чем оценщиком было принято решение о применении максимального значения расширенного интервала, соответственно скидка составила 25,5%.

#### *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 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<sup>8</sup>

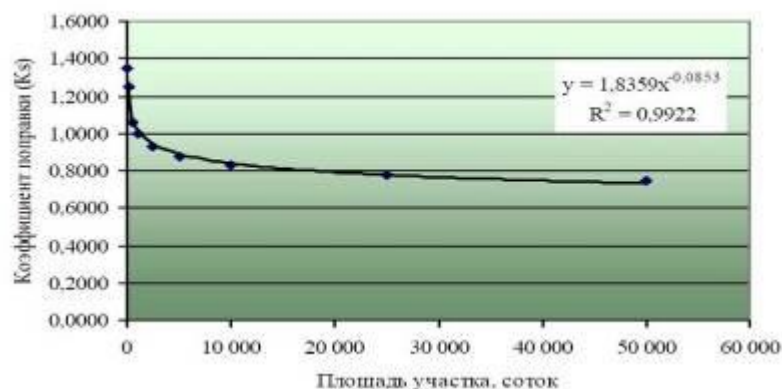
*Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)*

№ п/п	Площадь участка, м <sup>2</sup>	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

<sup>8</sup> 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

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.



**Зависимость цены на земельные участки от размера участка**

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

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

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

Где:  $K_{\Pi}$  – 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.

#### *Корректировка на функциональное назначение земель*

В случае применения объекта-аналога имеющего иное, отличное от объекта оценки функциональное назначение, необходимо провести корректировку. В рамках настоящей оценки различное назначение у аналогов и объектов оценки наблюдалось исключительно при оценке стоимости права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45. Размер корректировки был рассчитан на основе данных "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.217, таб. 98. Размер корректировки для сравнения с ИЖС составил -51%.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное  
назначение для цен земельных участков, расположенных в  
регионах городов с численностью от 500 до 1000 тыс.  
человек**

Таблица 98

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог								
		под офисно- торговую застройку	под МЖС	под ИЖС	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,14	1,53	1,90	2,35	3,16	7,59	9,84	13,58
	под МЖС	0,88	1,00	1,35	1,67	2,07	2,78	6,69	8,67	11,96
	под ИЖС	0,65	0,74	1,00	1,24	1,53	2,06	4,95	6,42	8,86
	под объекты придорожного сервиса	0,53	0,60	0,81	1,00	1,24	1,67	4,00	5,19	7,16
	под индустриальную застройку	0,43	0,48	0,65	0,81	1,00	1,35	3,24	4,19	5,79
	под объекты рекреации	0,32	0,36	0,49	0,60	0,74	1,00	2,40	3,11	4,30
	под ЛПХ	0,13	0,15	0,20	0,25	0,31	0,42	1,00	1,30	1,79
	СНТ, дачи	0,10	0,12	0,16	0,19	0,24	0,32	0,77	1,00	1,38
	с/х назначения	0,07	0,08	0,11	0,14	0,17	0,23	0,56	0,72	1,00

Корректировка на различие в местоположении

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась. Корректировка проводилась только для участков расположенных на ул. Подлужная, так как при расчётах этих участков был использован аналог расположенный на второй линии. Корректировка проводилась в соответствии с таб. 88 изложенной на стр. 205 в "Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть I"

Таблица 88

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1.23	1.16	1.30
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1.24	1.18	1.31
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.23	1.18	1.29
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.25	1.19	1.31
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.25	1.18	1.32
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.26	1.19	1.32

Корректировка на различия в передаваемых правах

В данном случае к оценке кроме земельных участков также представлены права аренды на земельные участки. Стоимость права собственности и стоимость права аренды отличаются существенно, так как стоимость права аренды не создаёт права на саму вещь, а только лишь на право владения такой вещь, в данном случае земельным участком. При методологии расчётов существенных отличий не имеет, кроме подбора аналогов. Для расчёта стоимости права аренды необходимо подобрать соответствующие аналоги, в которых объектом выступает право аренды. В случае отсутствия таких аналогов допускается использование аналогов с правом собственности при условии корректировки прав. Корректирующие коэффициенты по таким правам изложены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Л.А. Лейфера, стр.73, Таб. 18

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

Таким образом коэффициент пересчёта из права собственности в право аренды составит -14% (1 – 0,86)

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

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_312sot._pr_omnaznacheniya_3303665333">https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_312sot._pr_omnaznacheniya_3303665333</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569">https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745">https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745</a>
Местоположение (Адрес)	г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	1 351,00	3 116,0	16 560,0	15 075,0
Стоимость всего объекта		30 000 000	129 000 000	105 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	7 790	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,40%	-14,40%	-14,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242	6 668	5 962
Время продажи/предложения	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Валовая корректировка		14,40%	14,40%	14,40%
Расчётная величина		6,94	6,94	6,94
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		57 199,48	46 275,92	41 376,28
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки,			6 957,33

	руб.			
		Полная стоимость, руб		9 399 400,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_3303665333">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_3303665333</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151ga_promnaznacheniya_2308011745">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151ga_promnaznacheniya_2308011745</a>
Местоположение (Адрес)	г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	268,00	3116,00	16560,00	15075,00
Стоимость всего объекта		30000000,00	129000000,00	105000000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	7 790	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,40%	-14,40%	-14,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242	6 668	5 962
Время продажи/предложения	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Валовая корректировка		14,40%	14,40%	14,40%
Расчётная величина		6,94	6,94	6,94
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		57 199,48	46 275,92	41 376,28
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			6 957,33
		Полная стоимость, руб		1 864 600,00



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_3303665333">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_3303665333</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745</a>
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	<b>2 196,86</b>	3116,00	16560,00	15075,00
Стоимость всего объекта		30000000,00	129000000,00	105000000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	7 790	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,40%	-14,40%	-14,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242	6 668	5 962
Время продажи/предложения	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Состав передаваемых прав	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 923,28	5 601,12	5 008,08
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 923,28	5 601,12	5 008,08
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 923,28	5 601,12	5 008,08
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 923,28	5 601,12	5 008,08
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		6 923,28	5 601,12	5 008,08
Валовая корректировка		30,40%	30,40%	30,40%
Расчётная величина		3,29	3,29	3,29
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		22 777,59	18 427,68	16 476,58
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>5 844,16</b>
		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>12 838 800,00</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_3303665333">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_3303665333</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_166ga_promnaznacheniya_3201521569</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745</a>
Местоположение (Адрес)	г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4.	Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	<b>23 650,00</b>	3116,00	16560,00	15075,00
Стоимость всего объекта		30000000,00	129000000,00	105000000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	7 790	6 965
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,40%	-14,40%	-14,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242	6 668	5 962
<i>Время продажи/предложения</i>	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
<i>Местоположение</i>	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
<i>Наличие ж/д ветки</i>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
<i>Наличие коммуникаций</i>	Все,	Все,	Все,	Все,

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 242,00	6 668,00	5 962,00
Валовая корректировка		14,40%	14,40%	14,40%
Расчётная величина		6,94	6,94	6,94
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		57 199,48	46 275,92	41 376,28
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>6 957,33</b>
			<b>Полная стоимость, руб</b>	<b>164 540 900,00</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_232568530_0">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_232568530_0</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478</a>
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.
Площадь, кв.м.	<b>1 147,00</b>	880,0	4 230,0	897,0
Стоимость всего объекта		14 900 000	99 900 000	25 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб		16 932	23 617	28 428
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985	20 901	25 159
<i>Время продажи/предложения</i>	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985,00	20 901,00	25 159,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985,00	20 901,00	25 159,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985,00	20 901,00	25 159,00

руб				
Площадь, кв.м.	1 147,00	880,00	4 230,00	897,00
Корректировка, %	1,006626275	-0,022349532	0,117753591	-0,02075258
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 650,09	23 362,17	24 636,89
Местоположение	первая линия	вторая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		24,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		18 166,11	23 362,17	24 636,89
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		18 166,11	23 362,17	24 636,89
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		18 166,11	23 362,17	24 636,89
Валовая корректировка		37,73%	23,28%	13,58%
Расчётная величина		2,65	4,30	7,36
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		48 140,19	100 457,33	181 327,51
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>23 055,56</b>

		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>26 444 700,00</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot._izhs_3175224905</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478</a>
Местоположение (Адрес)	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.
Площадь, кв.м.	<b>660,00</b>	880	4 230	897
Стоимость всего объекта		14 900 000	99 900 000	25 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб		16 932	23 617	28 428
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Стоимость с учётом корректировки,		14 985	20 901	25 159

руб				
Время продажи/предложения	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985,00	20 901,00	25 159,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985,00	20 901,00	25 159,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 985,00	20 901,00	25 159,00
Площадь, кв.м.	660,00	880,00	4 230,00	897,00
Корректировка, %	1,055	2,46%	17,15%	2,63%
Стоимость с учётом корректировки, руб		15 353,63	24 485,52	25 820,68
Местоположение	первая линия	вторая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		24,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 038,50	24 485,52	25 820,68
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 038,50	24 485,52	25 820,68
Валовая корректировка		37,96%	28,65%	14,13%
Расчётная величина		2,63	3,49	7,08
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		50 071,26	85 454,46	182 810,41
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			24 116,37
		Полная стоимость, руб		15 916 800,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_105s_ot_snt_dnp_3158150922">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_105s_ot_snt_dnp_3158150922</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3016766357">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3016766357</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3023726876">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3023726876</a>
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м.,	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество № 3 Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачный пос. Зелёный Бор

	кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7			
Площадь, кв.м.	<b>35 801,00</b>	1 050,0	600,0	600,0
Стоимость всего объекта		3 400 000	2 750 000	2 999 000
Стоимость 1 кв.м., руб		3 238	4 583	4 998
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-25,50%	-25,50%	-25,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 412	3 414	3 724
<i>Время продажи/предложения</i>	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 412,00	3 414,00	3 724,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 412,00	3 414,00	3 724,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право аренды	право аренды	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 412,00	3 414,00	3 202,64
<i>Площадь, кв.м.</i>	35 801,00	1 050,00	600,00	600,00
Корректировка, %	0,751	-36,00%	-36,00%	-36,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 543,68	2 184,96	2 049,69
<i>Назначение</i>	под объекты рекреации	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-51,00%	-51,00%	-51,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		756,40	1 070,63	1 004,35
<i>Инженерно-геологические условия</i>	перепад рельефа	ровный	перепад рельефа	ровный
Корректировка, %		-19,35%	0,00%	-19,35%
Стоимость с учётом корректировки, руб		610,04	1 070,63	810,01
<i>Наличие подъездных путей</i>	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		610,04	1 070,63	810,01

<i>Наличие коммуникаций</i>	Электричество	газ	нет	электричество
Корректировка, %		2,00%	-18,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		622,24	877,92	810,01
Валовая корректировка		133,85%	130,50%	145,85%
Расчётная величина		0,75	0,77	0,69
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		466,68	676,00	558,91
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>769,95</b>
		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>27 565 000,00</b>



Для оценки помещений нежилого назначения были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани в районе ул. Тихорецкая. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Земля	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_1539.7_m_3353902589">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_1539.7_m_3353902589</a>	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	От собственника! Без комиссии! Продаю отдельно стоящее трех этажное здание 1539.7 м² всего за 55 000 000 рублей. - подъездная зона для погрузки-выгрузки товара - потолки 3,3м - отопление центральное - здание в собственности, не в залоге, без обременений - утеплитель по всему полу - освещение, канализация - рядом остановка общественного транспорта - поданы документы на увеличение этажности, будет 4 этаж По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат	1 539,7	0,0	35 721,2	55 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_3066629410">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_3066629410</a>	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	От собственника! Без комиссии! Производственная (складская) база на участке 1 га. Здание 2700м² высота 12м с кран-балкой, склад 400м² (кран-балка), здание 560м²+ 100м² офис. Здание производства ЖБИ 800м² (кран-балка) - охраняемая территория - видеонаблюдение - центральное отопление, водопровод, канализация - эл. мощность 150 кВт (с возможностью увеличения) - удобный заезд и локация Рядом улицы: Техническая, Авангардная, Тихорецкая. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Геннадий	5 300,0	10 000,0	30 188,7	160 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodatsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodatsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Отары, Дорожная ул.	Продаётся действующая База свободного назначения, 1 Линия . 72 сот земли в собственности, административное здание 900 кв.м, в собственности, складские теплые помещения от 65 до 135кв.м, холодный склад ангар 450 кв.м, в данный момент вся база сдана в аренду. есть возможность построить склад - под заказчика, отличная развязка, 15 мин до центра.	1 500,0	7 200,0	50 000,0	75 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_768.5_m_2397115262</a>	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1к2	Продаем производственно-складскую базу (бывший завод тротуарной плитки) по адресу ул. Алебастровая, д.1 Н на земельном участке площадью 30 соток с асфальтированной подъездной дорогой, складские помещения: - Складское помещения площадью 137,6 м² - Складское помещения площадью 112,1 м² - Одноэтажное здание со складом площадью 225,5 м² - Ангар 292,3 с кран балкой (2т)	768,5	3 000,0	58 555,6	45 000 000

			- Открытая асфальтированная складская площадка 2000 м2 Электричество, газ, вода, высота потолков 8 метров, новая кран-балка. Все здания и участок в собственности.				
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640</a>	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7	Продажа земельного участка под здания и сооружения производства №2, общей площадью 459 соток 4,5 Га, со зданиями и сооружениями на Территории. Есть Козловой кран, рельсы. Цех площадью 3500 м2,, административное здание 900 м2, холодные склады 1000м2., ГРП, и др. множественные постройки. Есть все коммуникации вода, газ, канализация, электричество 2 мВт. На Данный момент сдано в аренду приносит доход. НДС включена в стоимость	5 700,0	45 900,0	52 631,6	300 000 000,0
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/bazayili_uchastok_proizvodstva_5000_m_2020081618">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/bazayili_uchastok_proizvodstva_5000_m_2020081618</a>	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2	Продается производственная база на улице Тихорецкая, 2. Первая линия Большого казанского кольца. Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0). На территории базы расположены зарегистрированные (с документами) объекты недвижимости: - Железнодорожный путь, 463 м; - Стрелочный перевод; - Четыре кирпичных 1-этажных склада общей площадью 2668,4 кв.м; - Одно кирпичное складское 2-этажное здание общей площадью 1067,20 кв.м - Два металлических 1-этажных склада общей площадью 1336,10 кв.м; - Проходная, 1 этажное, 62,4 кв.м.; Недвижимость в настоящее время сдана в аренду. Текущие арендные платежи покрывают переменные и постоянные расходы на содержание и обслуживание производственной базы. Территория базы асфальтирована. Железнодорожный путь проведен до складов базы. Коммуникации: - Водоснабжение централизованное; - Канализация автономная; - Газ на границе участка; - Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 100 кВт - Телефон, интернет. Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 3 га. 3. Первая линия Большого казанского кольца; 4. Наличие собственного железнодорожного пути; 5. Все документы оформлены; Звоните - ответу на все вопросы!	5 100,0	29 272,0	41 176,5	210 000 000,0
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_bazy_zemlya_459_gazdaniya_3144670640</a>	Республика Татарстан, Казань,	Продается производственная база в Приволжском районе. Общая площадь помещений более 3500 кв.м., земельный участок 10070 кв.м., все в	3 500,0	10 070,0	54 285,7	190 000 000,0

<a href="https://mercheskaya.ne-dvizhimost/prodam-proizvodstvennuyu-bazu-v-pri-volzhskom-rayone-2841126721">mercheskaya ne-dvizhimost/prodam-proizvodstvennuyu-bazu-v-pri-volzhskom-rayone-2841126721</a>	Тульская ул., 43	<p>собственности. На территории базы расположены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Производственно-складское сооружение площадью 2695 кв.м. с оборудованными офисами</li> <li>- Производственное сооружение 570 кв.м. с офисом</li> <li>- Холодный склад с кран-балкой 3 т</li> <li>- Открытая площадка с кран-балкой</li> <li>- Другие вспомогательные объекты, включающие цех ЖБИ, помещение охраны, торговый павильон и др.</li> </ul> <p>Охраняемая асфальтированная территория, удобные подъездные пути. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.</p>				
---	------------------	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.08.2023г. составляет **от 30 188,7 рублей за кв.м., до 58 555,6 рублей за кв.м.** с учётом стоимости земельных участков. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

На предмет применения аналогов были проанализированы все предложения о продажах. Особое внимание было уделено возможности применения корректировки на наличие земельного участка в силу того, что оцениваемые объекты представлены к оценке без земельных участков. Из представленного перечня к аналогам к 6 из 7 предложений была применена корректировка на наличие земельного участка, при которой из стоимости единого объекта недвижимости вычиталась стоимость земельного участка. При проведении этой процедуры, только у второго и третьего предложения не получилась отрицательная стоимость, таким образом, из представленного перечня, в качестве аналогов для расчёта могли быть применены только аналоги 1, 2 и 3.

## **Введение корректировок к цене аналога**

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> 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 жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, определенные в результате консультаций с риэлтерскими организациями, составляют от 0% до 15 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправка на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 280. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила - 11,7%.

### Корректировка на наличие земельного участка.

В силу того, что объекты оценки представлены к оценке только как помещения, в их стоимости отсутствует доля приходящаяся на землю, в то время как некоторые аналоги содержат в своей цене предложения земельный участок, в связи с чем необходима корректировка. Такая корректировка производится путём вычитания стоимости земли из стоимости аналога-единого объекта недвижимости (ЕОН). Объекты оценки – помещения расположенные по ул. Тихорецкая, аналоги соответствующие, расположенные в районе ул. Тихорецкая, выше были произведены расчёты стоимости земельных участков результаты которых можно использовать для вычитания

стоимости земли из стоимости ЕОН. Таким образом корректировка цен аналогов производилась путём вычета стоимости полученной при расчётах земельных участков.

Корректировка на различие в площади

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<sup>9</sup>. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

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

где:

С – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

Π – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

Местоположение:

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась.

---

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

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, адрес объекта: г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153_9.7_m_3353902589">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153_9.7_m_3353902589</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_306662941_0">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_306662941_0</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Отары, Дорожная ул.
Площадь, кв.м.	2 727,8	1 539,7	5 300,0	1 500,0
Стоимость всего объекта		55 000 000,0	160 000 000,0	75 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		35 721	30 189	50 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		31 541,64	26 656,89	44 150,00
На наличие земельного участка	0,00	0	10 000	7 200
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 957	6 957	6 957
Стоимость земли всего, руб.		0	69 570 000	50 090 400
Стоимость без земли		48 564 663	71 711 517	16 134 600
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		31 541,64	13 530,47	10 756,40
На различие в площади	2 727,80	1 539,70	5 300,00	1 500,00
Корректировка, %	1 144,99	-4,30%	5,51%	-4,49%
Стоимость с учётом корректировки, руб		30 185,35	14 276,00	10 273,44
На этаж	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		30 185,35	14 276,00	10 273,44
Валовая корректировка		16,00%	17,21%	16,19%
Расчётная величина		6,25	5,81	6,18
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		188 658,44	82 943,56	63 489,86
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			18 371,26
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			50 113 123,03
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			50 113 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта:	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153_9.7_m_3353902589">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153_9.7_m_3353902589</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_306662941_0">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_306662941_0</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648</a>

Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Отары, Дорожная ул.
Площадь, кв.м.	1 203,2	1 539,7	5 300,0	1 500,0
Стоимость всего объекта		55 000 000,0	160 000 000,0	75 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		35 721	30 189	50 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		31 541,64	26 656,89	44 150,00
На наличие земельного участка	0,00	0	10 000	7 200
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 957	6 957	6 957
Стоимость земли всего, руб.		0	69 570 000	50 090 400
Стоимость без земли		48 564 663	71 711 517	16 134 600
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		31 541,64	13 530,47	10 756,40
На различие в площади	1 203,20	1 539,70	5 300,00	1 500,00
Корректировка, %	1 218,65	1,85%	12,30%	1,65%
Стоимость с учётом корректировки, руб		32 125,16	15 194,72	10 933,88
На этаж	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		32 125,16	15 194,72	10 933,88
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		32 125,16	15 194,72	10 933,88
Валовая корректировка		13,55%	24,00%	13,35%
Расчётная величина		7,38	4,17	7,49
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		237 083,68	63 361,98	81 894,76
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			20 080,90
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			24 161 338,88
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			24 161 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта:	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153_9.7_m_3353902589">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_153_9.7_m_3353902589</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_306662941_0">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_5300_m_na_uchastke_1_ga_306662941_0</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschaya_baza_72_sotki_2696287648</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5,	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район,



	кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.			жилой массив Отары, Дорожная ул.
Площадь, кв.м.	<b>428,8</b>	1 539,7	5 300,0	1 500,0
Стоимость всего объекта		55 000 000,0	160 000 000,0	75 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		35 721	30 189	50 000
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		31 541,64	26 656,89	44 150,00
<i>На наличие земельного участка</i>	0,00	0	10 000	7 200
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 957	6 957	6 957
Стоимость земли всего, руб.		0	69 570 000	50 090 400
Стоимость без земли		48 564 663	71 711 517	16 134 600
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		31 541,64	13 530,47	10 756,40
<i>На различие в площади</i>	428,80	1 539,70	5 300,00	1 500,00
Корректировка, %	1 311,51	9,62%	20,85%	9,40%
Стоимость с учётом корректировки, руб		34 575,95	16 351,57	11 767,50
<i>На этаж</i>	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		34 575,95	16 351,57	11 767,50
Валовая корректировка		21,32%	32,55%	21,10%
Расчётная величина		4,69	3,07	4,74
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		162 161,21	50 199,32	55 777,95
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>21 451,08</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>9 198 223,10</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>9 198 000,00</b>

# **Выводы по применению метода сравнения продаж**

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 21.08.2023 г.:

*Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	26 444 700	Не облагается	26 444 700
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	15 916 800	Не облагается	15 916 800
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	41 760 833,33	8 352 166,67	50 113 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 134 166,67	4 026 833,33	24 161 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 665 000	1 533 000	9 198 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	9 399 400	Не облагается	9 399 400
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 864 600	Не облагается	1 864 600
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	10 699 000	2 139 800	12 838 800

9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	164 540 900	Не облагается	164 540 900
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	22 970 833,33	4 594 166,67	27 565 000

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Согласование необходимо только в том случае, когда по каждому или некоторым из объектов оценки есть результаты по любым двум либо трём оценочным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному и Затратному подходам, при этом ни один объект оценки не был оценён более чем по одному подходу.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае для каждого из объектов оценки использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.08.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 432 537 200 (ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ СЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 35 728 466,67 (ТРИДЦАТЬ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС**

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	26 444 700	Не облагается	26 444 700
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	15 916 800	Не облагается	15 916 800
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	41 760 833,33	8 352 166,67	50 113 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	20 134 166,67	4 026 833,33	24 161 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 665 000	1 533 000	9 198 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	9 399 400	Не облагается	9 399 400
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 864 600	Не облагается	1 864 600
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,	2 196,86	10 699 000	2 139 800	12 838 800

Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.				
Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	10 436 700	2 087 340	12 524 040
Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00	64 975 800	12 995 160	77 970 960
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	164 540 900	Не облагается	164 540 900
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	22 970 833,33	4 594 166,67	27 565 000
<b>Итого стоимость, руб.</b>		<b>396 808 733,33</b>	<b>35 728 466,67</b>	<b>432 537 200</b>

Генеральный директор  
АО Консалтинговое агентство «Аналитика  
Право Сервис»/Оценщик



Карасёв Д.А.

## 12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН №7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка, на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

**Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

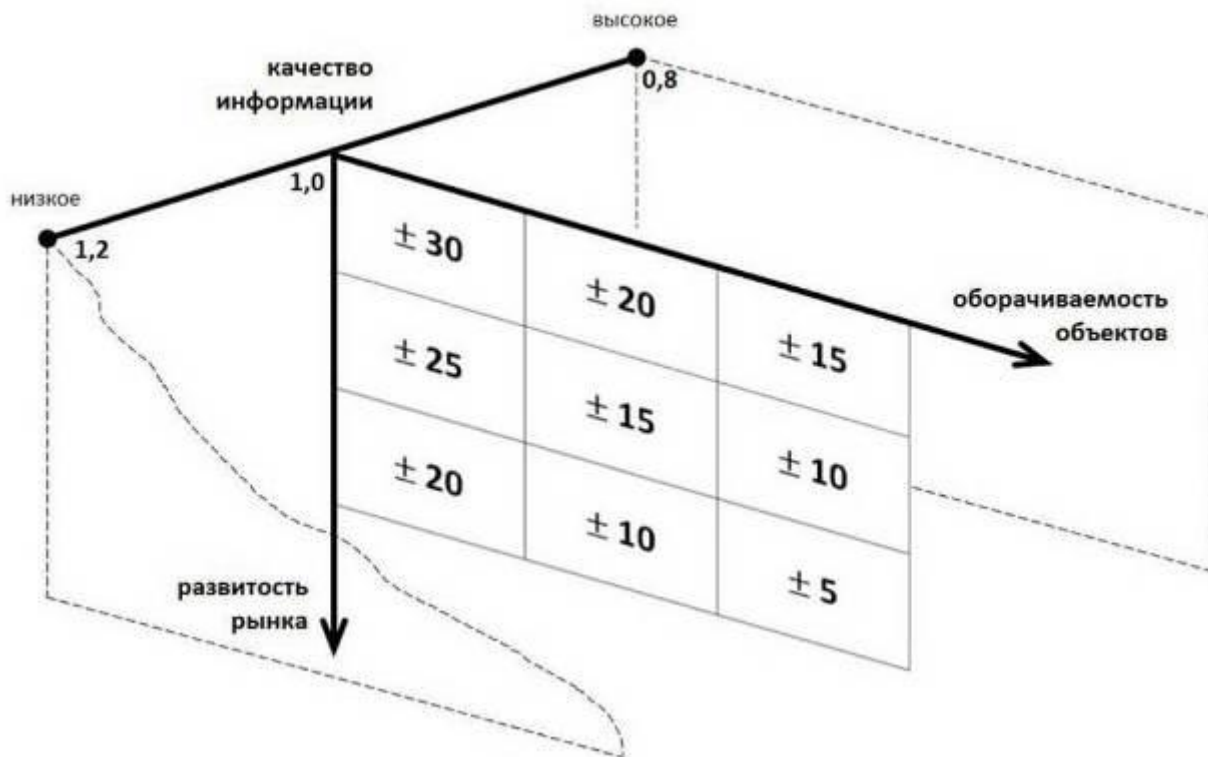
Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

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

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

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





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

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

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

$$10\% \times 1 = 10\%$$

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	26 444 700	29 089 170	24 040 636
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	15 916 800	17 508 480	14 469 818
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	50 113 000,00	55 124 300	45 557 273

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	24 161 000	26 577 100	21 964 545
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	9 198 000	10 117 800	8 361 818
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	9 399 400	10 339 340	8 544 909
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	1 864 600	2 051 060	1 695 091
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	12 838 800	14 122 680	11 671 636
Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	12 524 040	13 776 444	11 385 491
Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	77 970 960	85 768 056	70 882 691
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	164 540 900	180 994 990	149 582 636
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	27 565 000	30 321 500	25 059 091
Итого стоимость, руб.	<b>432 537 200</b>	<b>475 790 920</b>	<b>393 215 635</b>

**13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:**

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020;
- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021.

# 14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

  
16-АН

  
406398



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "21" марта 2014 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-967

Регистратор

Каримов Р. Р.

М.П.

(подпись)

Серия 16-АН 406398






**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "21" марта 2014 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

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

**Регистратор**

Каримов Р. Р.



м.п. (подпись)

Серия 16-АН 406399

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122-99			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16632; Условный номер 16-16-01/062/2010-191			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5			
Площадь, м2: 428.8			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Помещения			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 2198757.76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080122-89			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя			
Выписка получена из ФИС ЕГРН Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.			
Статья 16 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 771 "О мерах по реализации государственной политики в области развития гражданского общества" (Законотворчество)			
Закрывает левым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", 7716580524 600-УК "ЭнергоИнвестКапитал"			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 997475713574-МД			
Владелец: Росреестр			
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			
ПРИНЯТО			
1 / МАЙ 2022			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ СТАНЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ УПРАВЛЕНИЕ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. 11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34М



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-826 14.05.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/111/2013-826
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ  
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
« 11 » 05-2022 ВРЕМЯ 14:34

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135740634515711381783445936059 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия



Лист 3

Лист 3

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5				
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406				
Кадастровый номер: 16:50-080122:99				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИЗНАЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВРГ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р. *[подпись]*  
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:34 МП

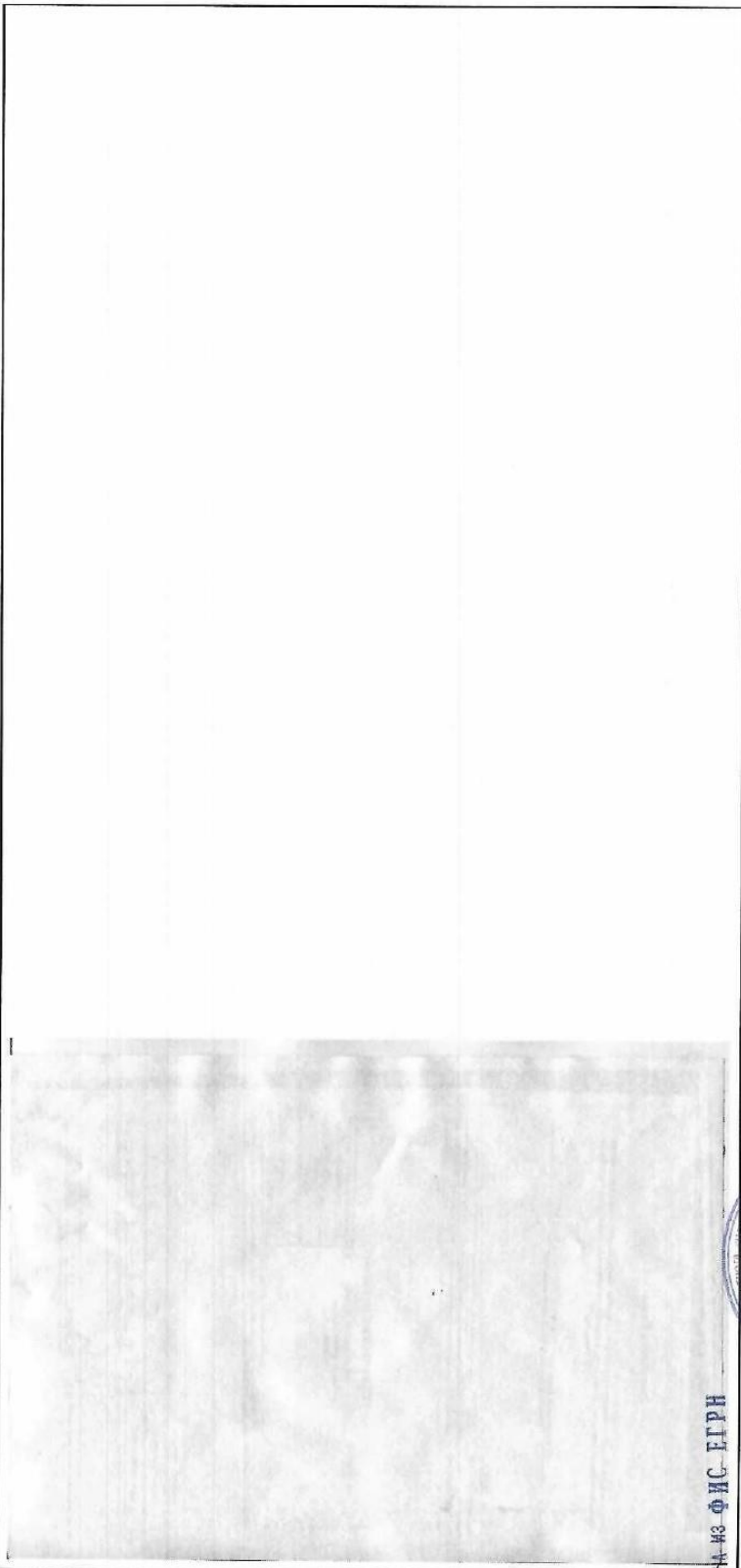
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135744683515711381783445926050 Владелец: Росростр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-63649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
Номер этажа (этажей): 1			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС-ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник полное наименование должности

НАГУМАНОВА А. Р. Ш  
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

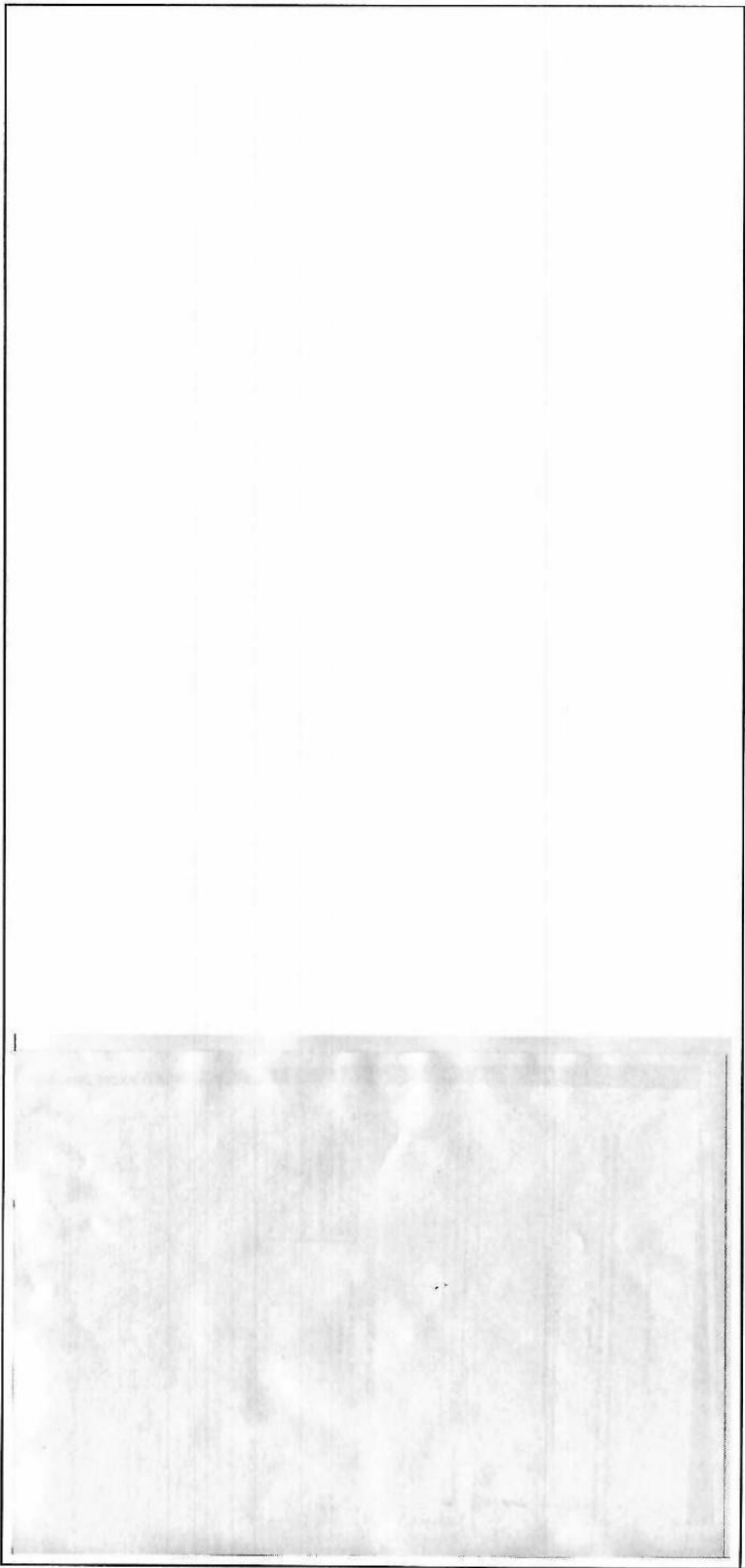
СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767757135744611515711381783445326050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 38



Уполномоченный сотрудник полное наименование должности

НАГУМАНОВА А. Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
Сертификат: 9976775713574864515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183					
Кадастровый номер: 16:50-080121:78					
Номер кадастрового квартала: 16:50-080121					
Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2013					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16-16-01/062/2010-297					
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, пом. 1(51) 2(26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а)					
Площадь, м2: 1203.2					
Назначение: Нежилое помещение					
Наименование: Помещения					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2					
Вид жилого помещения: данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.: 23207802.88					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50-080121:66					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя					
Выдача: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.					
Статус записи об объекте недвижимости: "Шалапин", 7716380524000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ					
Документ подписан					
Электронной подписью					
Сведения о сертификате ЭП					
Сертификат: 99767571357448851571381783445956050					
Выдана: Росреестр					
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022					
Полномоченный сотрудник					
Нагуманова А.Р.					
11.05.2022 20:22					
ПРИНЯТО					

Раздел 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
		16:50:080121:78	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/11/2013-823 14.05.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/11/2013-823
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ



ПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК ПУБЛИЧНОЙ ДОЛЖНОСТИ

НАГУМАНОВА А.Р. 20.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767571357448351571381783445926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист № 2 раздела 2		Помещение	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121:78			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

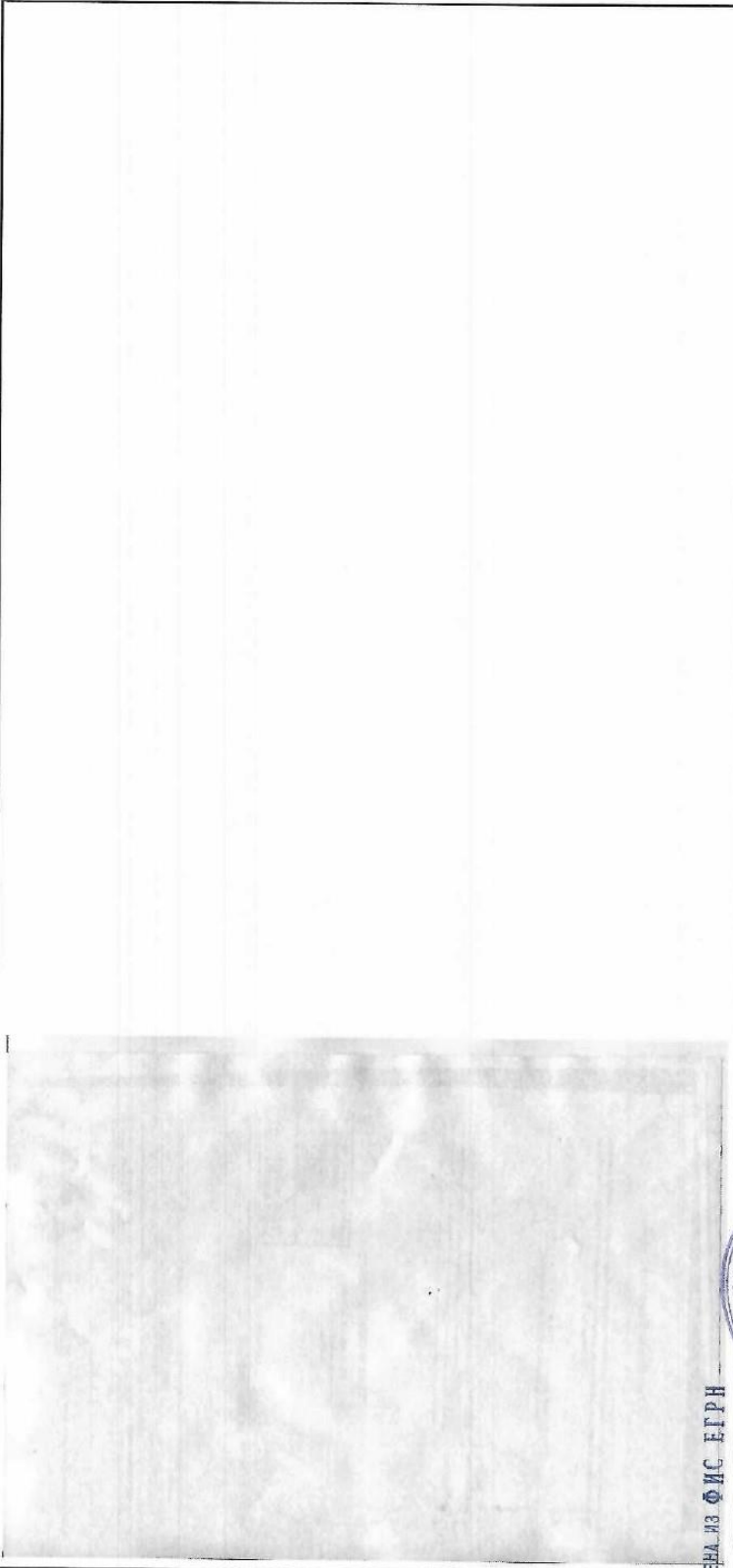


Полномоченный сотрудник  
Науманова А.Р.  
10.05.2022 ВРЕМЯ: 14:30

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997675713574468515711381783446926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

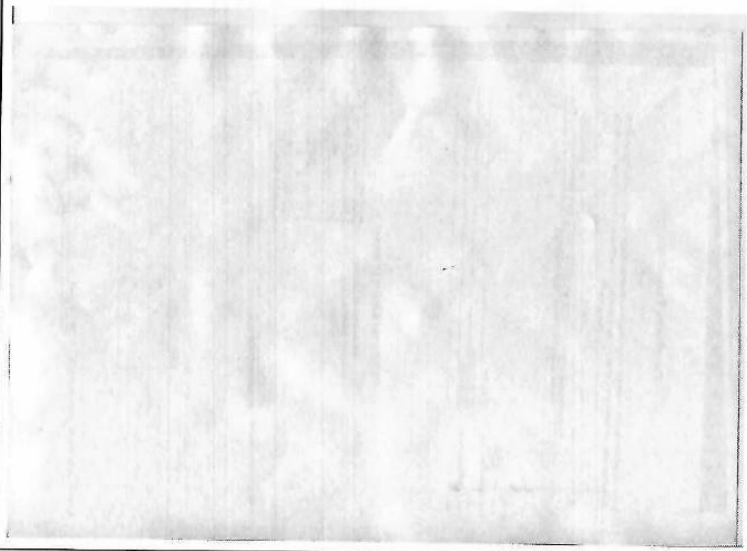
Инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121 78			
Номер этажа (этажей): 1			
			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН			
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,			
УПолномоченный сотрудник МФЦ НАГУМАНОВА А.Р. «11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 9976775713574М631515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			



Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121:78			
Номер этажа (этажей): 2			
			
Масштаб 1			

Масштаб 1

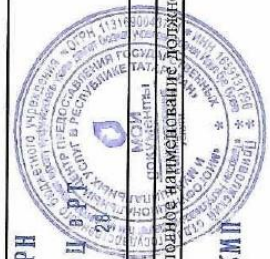
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВРП  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

УПОЛНОМОЧЕННАЯ СОТРУДНИК ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

НАГУМАНОВА А.Р.

«11» 05 20 22 ВРЕМЯ 14:36 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99757757 1357468351571 1381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

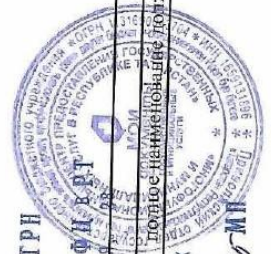
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
иное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790				
Кадастровый номер:		16:50:080122:94		
Номер кадастрового квартала:		16:50:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		08.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 16430; Условный номер 16-16-01/068/2010-336; Условный номер 16:50:06:02681-017:0003		
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5		
Площадь, м2:		2727.8		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:		43161979.4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:000000:4342		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		



Выписка получена из ФИС ЕГРН  
РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ в РТ  
г. Казань ул. ПЕРВЫЙ  
ПОЛНОМОЧНЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р. А  
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:35 МИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9976757135740515711381783445950650 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Инициалы, фамилия  
ПРИНЯТО  
17 МАЯ 2022

ООО «УХ ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			
Получатель выписки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ  
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТРОВСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.

11.05.2022 14:35



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997675713574-МД Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.05.2022

Инициалы, фамилия



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалаяпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-819 14.05.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/111/2013-819
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаяпин", выдан 12.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ВРГ  
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
14.05.2024 ВРЕМЯ 14:39 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Инициалы, фамилия
Сертификат: 9076757157408515711381783445926650 Владелец: Роснотри Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
Лист № 2 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4			
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер:		16:50:080122:94	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫЛКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

РИВНОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ  
КАЗАНЬ УЛ. ПЕРВЫЙ ОКТЯБРЬ

ПО ПОЛНОМОЧЕНИЮ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:36 МП



Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135748345526630 Выдатель: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936			
Кадастровый номер: 16:50-080122:39			
Номер кадастрового квартала: 16:50-080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.10.2007			
Кадастровый номер 16: 50: 08 01 22: 0039			
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5.			
Площадь, м2: 1351 +/- 12.86			
Кадастровая стоимость, руб.: 6648689.81			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЯРТ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
«11» 05-2022 ВРЕМЯ 14:36 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135744831515711381785445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости	Всего листов: 3	
Всего листов: 3	Всего листов: 4	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936		
Кадастровый номер: 16:50:080122:39		
1	1.1	Закрывает пассив инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/111/2013-827 14.05.2013 00:00:00
4	4.1	данные отсутствуют
5	5.1	Доверительное управление 14.05.2013 00:00:00 16-16-01/111/2013-827 Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008 данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕР  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 25  
Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:36 ММ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
Сертификат: 99767757135745451571138178344592650  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.05.2022

инициалы, фамилия

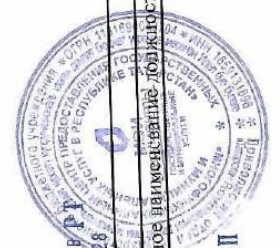
Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65679936			
Кадастровый номер: 16:50:080122:39			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ВРР  
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

УПолномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
«11» СЕН 2022 ВРЕМЯ 14:34МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135744683515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

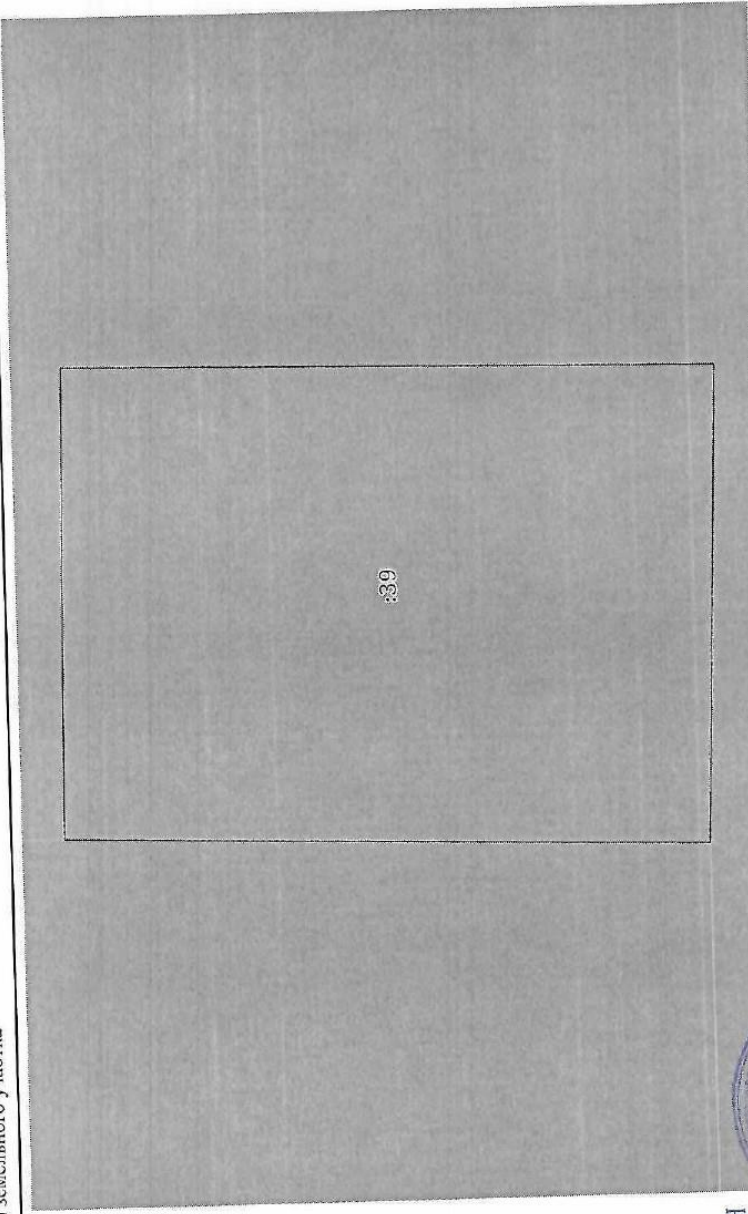
инициалы, фамилия



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов вписки: 4
Лист № 1 раздела 3	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-6563936	
Кадастровый номер:	16:50:080122:39
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
<p>ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН</p> <p>ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР</p> <p>г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28</p> <p>ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК</p> <p>НАГУМАНОВА А. Р.</p> <p>«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:34МП</p>	
<p>Условные обозначения:</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 997675713574M03515711381782445926050</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	
<p>инициалы, фамилия</p>	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер: 16:50:080122:49			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 07.07.2008			
Раннее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5.			
Площадь, м2: 268 +/- 5.73			
Кадастровая стоимость, руб: 1305738.88			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9876757135748351571381783445926030 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

УГОЛОЧНО-ЧЕНЫЙ СОТРУДНИК ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧНОСТЬ

НАТУРАЛЬНАЯ А.Р. А  
"11" 05 20 22 ВРЕМЯ 14:30 МП



Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657	
Кадастровый номер: 16:50:080122:49	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-831 14.05.2013 00:00:00
4.1	данные отсутствуют
	Доверительное управление 14.05.2013 00:00:00 16-16-01/111/2013-831 Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 23/13-ЭГ, выдан 20.03.2013 данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВРГ  
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:38 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767571357466151571181783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657					
Кадастровый номер:		16:50:080122.49			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности

НАТУМАНОВА А.Р. [подпись]  
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 14:38 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 957677571357-М8АА515711381783445926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.05.2022

инициалы, фамилия

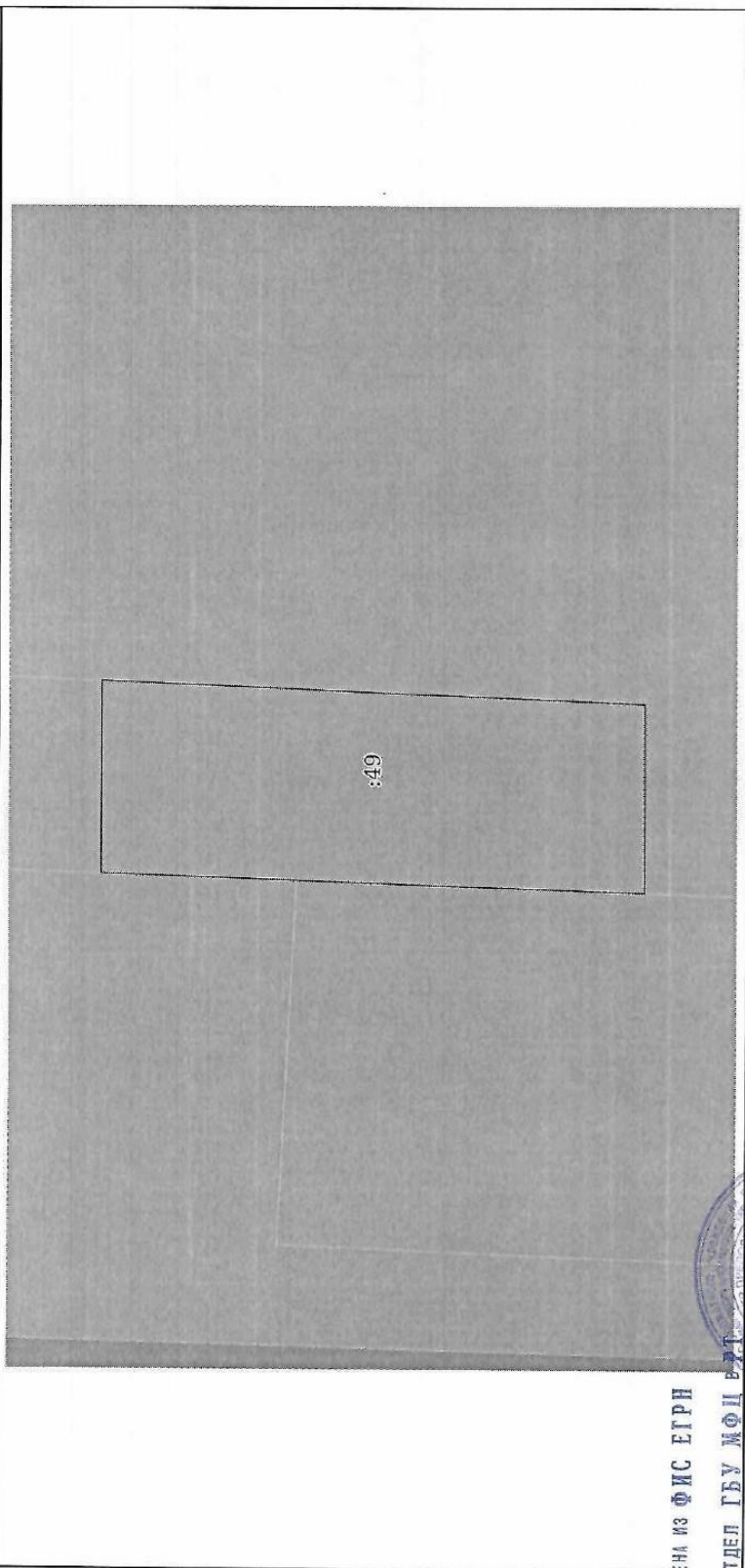


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер:		16:50:080122:49	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ

г. Казань ул. Мещеряковская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

«11» 05 2022

Время 11:30 МП

Условные обозначения:

Документ подписан

Электронной подписью

Сведения о Сертификате ЭП

Сертификат: 9976775713574463851571138178345926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия




16-АН 685182

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "28" октября 2014 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-298

**Регистратор**

Самигуллина А. Р.

М.П. 

(подпись) 

Серия 16-АН 685182



 16-АН	 685181	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <div> <p><b>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</b></p> <p>ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК (ЕГРН)</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан</p> </div> </div>		
<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b></p> <p><b>О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p>		
<p><b>Дата выдачи:</b></p>		<p>"28" октября 2014 года</p>
<p><b>Документы-основания:</b> • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2014 №35/14-ЭГ</p>		
<p><b>Субъект (субъекты) права:</b> Владельцы инвестиционных паев</p> <p>- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" 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</p>		
<p><b>Вид права:</b> Общая долевая собственность</p>		
<p><b>Объект права:</b> Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв. м, инв.№ 14954, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9</p>		
<p><b>Кадастровый (или условный) номер:</b> 16:50:080119:72</p>		
<p><b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-297</p>		
<p>Регистратор</p>	<p>Самигуллина А. Р.</p>	  (подпись)
<p>Серия 16-АН    685181</p>		



16-АК



130505

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2011 года

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

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

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

Вид права: Собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 16:50-08/122/64

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Регистратор

Тагирова С. В.

М.П.

(подпись)

Серия 16-АК

130505







## Республика Татарстан

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

ОТИ по Приволжскому району  
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан  
Район Казань  
Город (др. поселение) Приволжский  
Район города

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здания ОАО "КВ Агро"

(назначение нежилого строения)

Район города Приволжский  
Город Казань  
Улица (переулок), № дома ул. Тихорецкая 9

Инвентарный номер	11791					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	16	50	08 01 19	0004	0009	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

21 12 2007 г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)





# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Питера Е Год постройки                      Число этажей 1 Сборник № 18  
 группа капитальности                      Вид внутренней отделки простая Таблица № 9

№ 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 конструктивных элементов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %		
									элемент в	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1	8	0	0			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	1	31	0	0			
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины								
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон, плиты	17	1	17	0	0			
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0			
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0			
6	Проемы	оконные	окно	8	1	8	0	0.0			
		дверные	дверь								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0			
		внутренняя							загрязнения, трещины		
8	Снабжение и электро-технические устройства	отопление *		20	1	20	0	0			
		водопровод *									
		канализация *									
		гор. водоснабжение *									
		лифты									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевизионные									
		сигнализация									
		муспровод									
		радио *									
		телефон *									
		вентиляция *									
		лифты									
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0			
Итого				100	X	100	X	0.0	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}} = 0 \%$



# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера E1,E2 Год постройки                      Число этажей 3 Сборник № 18  
 Группа капитальности                      Вид внутренней отделки простая Таблица № 36

№ 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 конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1.2	9.6	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	0.81	25.11	0	0		
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон, плиты	17	1	17	0	0		
		междуплановое								
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Прочие	оконные	окно	8	1	8	0	0.0		
		дверные	дверь							
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0		
		внутренняя							загрязнения, трещины	
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление *		20	1	20	0	0		
		водопровод *								
		канализация *								
		гор. водоснабжение *								
		вентиляция *								
		электроосвещение *								
		газоснабжение *								
		напольные электроплиты *								
		телевидение *								
		сигнализация *								
		мусоропровод *								
		радио *								
		телефон *								
		вентиляция *								
		люфты *								
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	96	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}} = 0\%$

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа



# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ЕЗ Год постройки 2007 Число этажей 1 Сборник № 18  
 Группа капитальности                      Вид внутренней отделки простая Таблица № 33

№ 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 конструктивных элементов с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элементов	к строению
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1.2	9.6	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	0.79	24.49	0	0		
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины							
3	Перекрытия чердачное	ж/бетон, плиты	цели	17	1	17	0	0		
	междуетажное									
	надподвальное									
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Проемы оконные	окно	рассохлись	8	1	8	0	0.0		
	дверные	дверь								
7	Отделочные работы наружная	штукатурка окраска	загрязнения, трещины	8	1	8	0	0		
	внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства отопление	*		20	1	20	0	0		
	водопровод	*								
	канализация	*								
	гор. водоснабжение	*								
	ванны									
	электроосвещение									
	газоснабжение									
	липовые									
	электроплиты									
	телевидение									
	сигнализирующая									
	мусоропровод									
	радио	*								
	телефон	*								
	исигниация	*								
	лифты									
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	95	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}}$  0 %

## **VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Насосная	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Склад	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Склад	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	лит. В Н=				лит. Г Н=				лит. Д Н=			
Фундаменты	бетон	13	1	13	бетон				бетон.			
Стены и перегородки	кирп	23	1	23	мет.				мет.			
Перекрытия	бетон.	10	1	10								
Крыша	рулон				мет.				мет.			
Полы	бетон	2	1	2	бетон.				бетон.			
Проемы	окно, дверь	3	1	3								
Отделочные работы	отдел	4	1	4								
Электроосвещение	эл-во	21	1	21								
Прочие работы	пр. раб.	24	1	24								
Итого										100	X	
физический износ				100				100	физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Н=				Н=				Н=			
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	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)								количество	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес на группу	капитально-рем.	кв. мет.	район								
Е	Теплостоянка	18	34	м3	11.0	1.0			1.19	1.03	1.61	0.97	29644	624182	52	624182	
Е1	АБК	18	36	м3	25.7	1.0			1.19	1.03	1.61	0.97	2988	87648	35	87648	
Е2	Склад	18	1	м3	12.0	0.96			1.19	1.03	1.61	0.97	5198	114623	0	114623	
Е3	Пристрой	18	36	м4	25.7	0.95			1.19	1.03	1.61	0.97	2975	139035		139035	
														965488		965488	

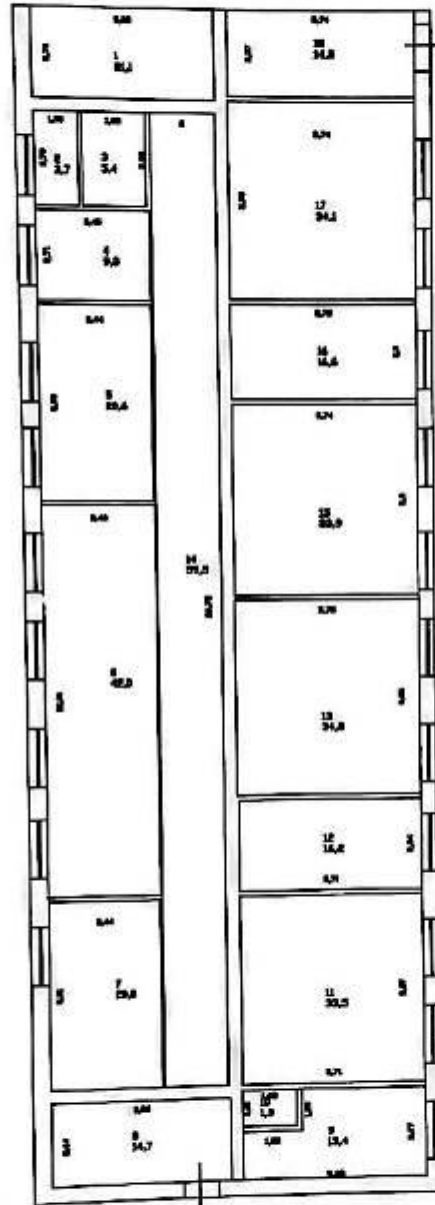




Техническая  
приватизация

Л. 9

КОПИЯ

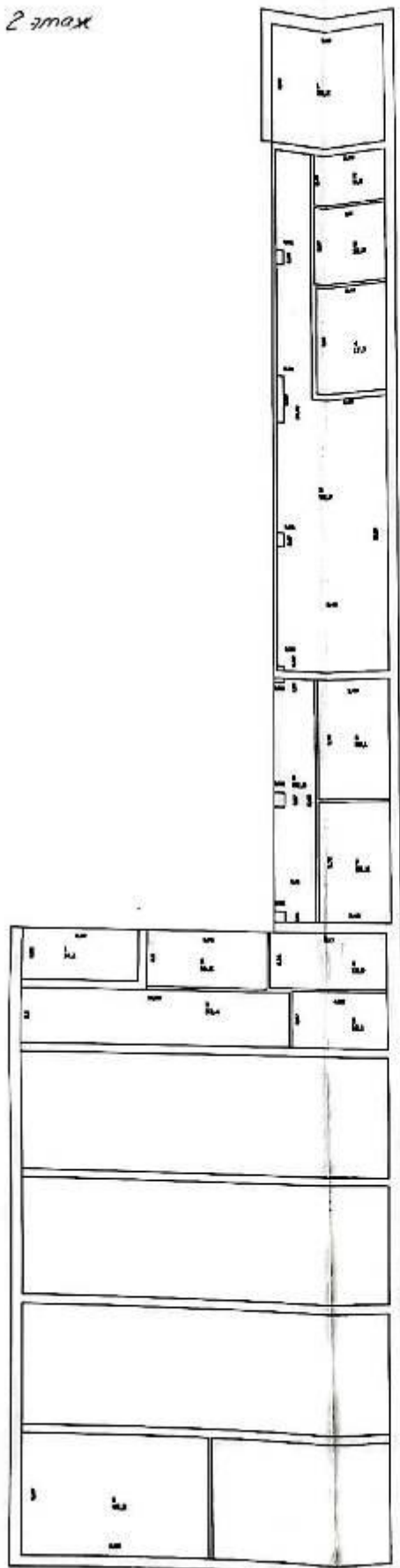


РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *Силин*  
12 2007 г.  
ПРОВЕРИЛ Бобровская Н.А.  
НАЧ Е З.К.

Министерство  
Финансов

КОПИЯ

2 этаж



РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *С.А.А.*  
с 12 2007 г.  
ПРОВЕРИЛ Б.А.А. Н.А.  
НАЧ 3 К

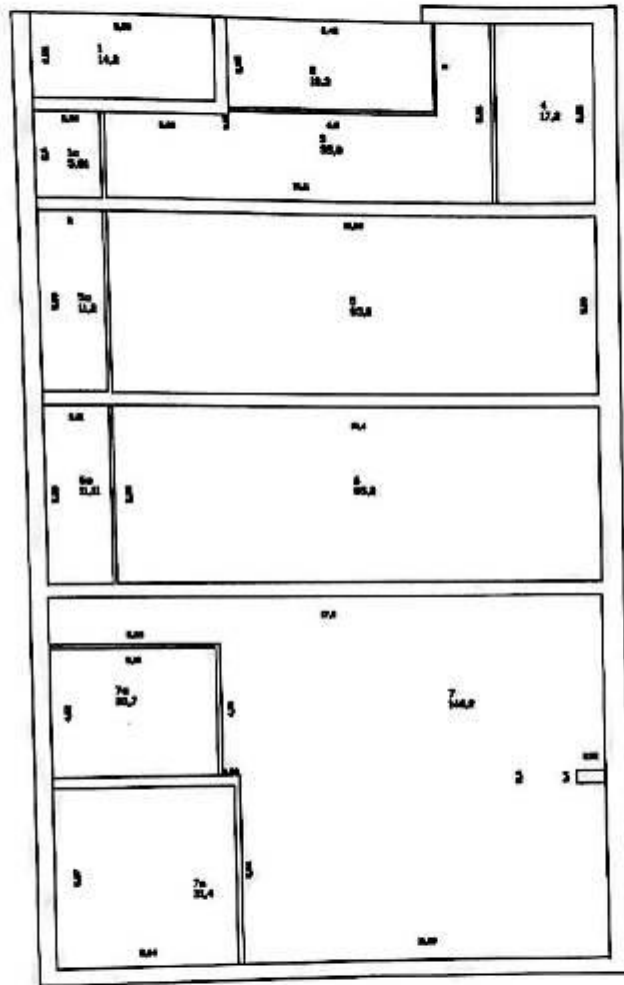


Милославская  
Приватизация

Е2  
9

КОПИЯ

3 этаж



10,2

РАБОТУ	ВЫПОЛНИЛ	Синчук
12	2007 г	
ПРОВЕРИЛ	Бобровская	Н. А.
НАЧ	Е	З. К.







использованного в порядке (поясние)

# Экспликация к поэтажному плану строения

По улице (перекрестку) Тихорецкая 9

Этаж		Номер помещения (квартиры, комнаты, кухни, коридоры и т.д.)	Назначение помещений (жилая комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т.д.)	Формула подсчета чистой площади	Общая площадь здания	Площадь в натуральном объеме в каждом из этажей, в т.ч. предназначенная для размещения										Итого по этажам	Итого по этажам								
						в т.ч. площадь					в т.ч. площадь							в т.ч. площадь							
						общая	жилая	кухня	ванная	туалет	общая	жилая	кухня	ванная	туалет	общая	жилая	кухня	ванная	туалет	общая	жилая	кухня	ванная	туалет
E1	1	1	жилая комната																						
	2	2	жилая комната																						
	3	3	жилая комната																						
	4	4	жилая комната																						
	5	5	жилая комната																						
	6	6	жилая комната																						
	7	7	жилая комната																						
	8	8	жилая комната																						
	9	9	жилая комната																						
	10	10	жилая комната																						
	11	11	жилая комната																						
	12	12	жилая комната																						
	13	13	жилая комната																						
	14	14	жилая комната																						
	15	15	жилая комната																						
	16	16	жилая комната																						
	17	17	жилая комната																						
	18	18	жилая комната																						
			Итого по этажам E1																						382,5
E2	1	1	жилая комната																						
	2	2	жилая комната																						
	3	3	жилая комната																						
	4	4	жилая комната																						
	5	5	жилая комната																						
	6	6	жилая комната																						
			Итого по этажам E2																						141,2
			Итого по этажам E1-E2																						523,7
																									47,6
																									68,1
																									13,9





## XII. Общая стоимость (в руб.)

Паспорт выдан:

29.12

2007 г.

凡

## Руководитель

**ПОДПИСЬ**

фамилия

Э.Ю.Латыпова

зботу перевіряє

ПОДПИСЬ

Н.А. Бобровская

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

**ДБТБ**

зботу виконав

ПОДПИСЬ

Е.А. Синцова

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

DATA

зботу копіювал

ПОДПИСЬ \_\_\_\_\_

Е.А. Синцова

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

DATA

### ХІІІ. Отметка о последующих обследованиях

**Отчёт №1808-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»  
Стр. 156/177**



ООО УПП «Картонажно-  
полиграфические изделия»  
Россия, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Техническая, 120-б  
тел.: (843) 278-42-88, 278-87-92,  
тел./факс: (843) 278-46-40,  
e-mail: kpi@mail.ru

Артикул ЗС 7026  
Артикулы

ЦПИ 0189000332  
ТО 701.4-26-473-92



4 604152 000701



15 (1) 2008  
«29» 5  
Иванов Е.А.  
2008







[illegible]



11

www.avito.ru

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

←

↻

🔒

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачный пос. Зелёный Бор

[Скрыть карту](#)

2 999 000 ₽

499 833 ₽ за сотку

8 958 720-69-50

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Эмиль

Частное лицо

На Авито с января 2021

Завершено 224 объявления

Документы проверены

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

10

www.avito.ru

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каз...

←

↻

🔒

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

4 000 000 ₽

4 250 000 ₽

500 000 ₽ за сотку

8 917 920-15-90

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «Ваш надёжный риелтор»

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Зухра

Сообщения

Описание

Продам участок в зелёном бору

На первой линии возле леса

Можно подъехать на авто, повернув на углу Монте Карло (фото 2), участок со всех сторон без соседей

Можно пройти со стороны воды где база „ЦУМ„

Рассмотрю варианты обмена на автомобиль с доплатой в обе стороны или катер

Если заинтересованы то пишите свой номер телефона для ватс ап через

Описание

Продается земельный участок площадью 0.0799 га, расположенный на территории Пригородного лесничества (Матюшинского участкового лесничества).

Участок в аренде с 2018 года сроком на 49 лет. Коммуникации - свет, газ. Имеется охрана, видеонаблюдение. Также, на руках проект освоения лесов от 2019 года. Живописная природа, близко расположен лес. До пляжа 5 минут, магазин находится рядом.

Хорошие подъездные пути, дороги чистятся круглогодично. ТОРГ УМЕСТЕН

Отчёт №1808-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»  
Стр. 161/177

4

авито казань недвижимо

Купить земельный участо

Участок 1,91 га (ИЖС) н

Участок 1,91 га (ИЖС) н

←

↻

www.avito.ru

Участок 1,91 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...

🗖

💬

🔖

👤

🏠

🔍

🌐

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту ↕

Юнитур

Orange house

© Яндекс Условия использования

Яндекс

Описание

В продаже эксклюзивный участок, площадью 1.91 га, расположенный в самом сердце соснового леса, в пешей доступности от набережной реки Волга!!!

Местоположение: Лаишевский район Татарстана, дер. Матюшино, БО «Зеленый Бор».

124 143 500 ₽

649 966 ₽ за сотку

8 986 721-25-03

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

Агентство

На Авито с мая 2011 🌟

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Сообщения

👤

Реклама

ТИНЬКОФФ

Страховые выплаты за 24 часа

tincoff.ru

9

авито казань

Купить зем

Участок X

Участок 42

Участок 18

Участок 38

Участок 9,5

Участок 3 с

+

←

↻

www.avito.ru

Участок 24 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...

🗖

💬

🔖

👤

🏠

🔍

🌐

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество пенсионеров Бор-1

Скрыть карту ↕

Бор-1

49

© Яндекс Условия использования

Яндекс

Описание

Жизнь в сказке - не мечта, а реальность!

Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти!

Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном

15 600 000 ₽

650 000 ₽ за сотку

8 986 930-43-81

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

Агентство

На Авито с мая 2011 🌟

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Сообщения

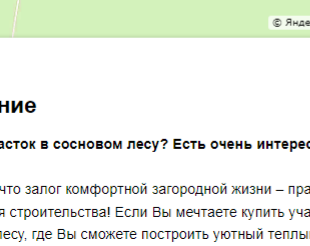
👤

Участок 42 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Купить участок в сосновом лесу? Есть очень интересный вариант!

Не секрет, что залог комфортной загородной жизни – правильно подобранный участок для строительства! Если Вы мечтаете купить участок в пригороде Казани в сосновом лесу, где Вы сможете построить уютный теплый дом для круглогодичного проживания, то наше предложение – подходящий вариант!

27 300 000 ₽

650 000 ₽ за сотку

8 987 220-35-95

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

Агентство

На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

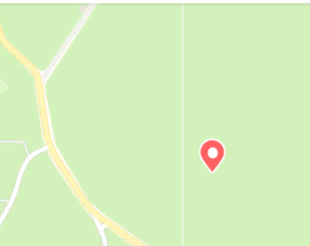
Сообщения

Участок 18,1 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Если Вы мечтаете купить участок под Казанью в самом сердце соснового леса вблизи от набережной, то наше предложение именно для Вас!

Предлагаю рассмотреть покупку земельного участка площадью 18 соток вблизи пос. Боровое Матюшино (Лаишевский район Татарстана) и международного лагеря

11 765 000 ₽

650 000 ₽ за сотку

8 958 725-63-19

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

Агентство

На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Сообщения

Участок 38 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту

35 000 000 Р

921 053 Р за сотку

8 843 296-17-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "МЕТРАЖИ"

Агентство

На Авито с декабря 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роман

Сообщения

Участок 8,8 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29

Скрыть карту

14 900 000 Р

1 693 182 Р за сотку

8 987 411-02-80

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"

Агентство

На Авито с апреля 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Галиакбаров Аделъ

Сообщения

6

WhatsApp

авито казань недвижимо

Купить земельный участ

Участок 42,3 сот. (ИЖС) н

Участок 9 сот. (ИЖС) н

Участок 42,3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

www.avito.ru

←

↻

📍

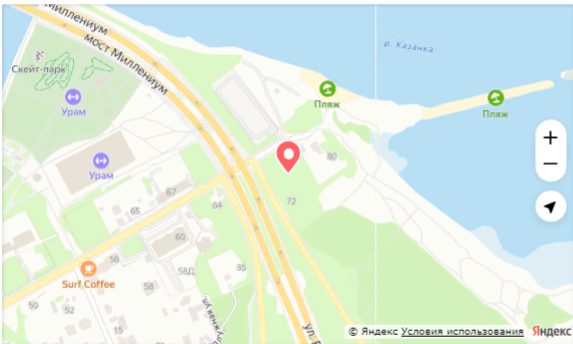
Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район

• Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. • Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

• Суكونная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

16:50:000000:34376

Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.

№ 2325685300 - 8 августа в 10:01 - 3937 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

99 900 000 ₽

2 361 702 ₽ за сотку

8 958 725-75-53

Альгор группа компаний

Агентство

На Авито с апреля 2013


Подписаться на продавца

Контактное лицо

Фаниль


Альгор группа компаний

Все операции с недвижимостью.



Участок 12,3 сот. (ИЖС)

28 000 000 ₽



Склад, 281,9 м²

2 800 000

Сообщения

5

WhatsApp

авито казань недвижимо

Купить земельный участ

Участок 9 сот. (ИЖС) н

Участок 9 сот. (ИЖС) н

Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

www.avito.ru

←

↻

📍


Расположение

Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.

• Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. • Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

• Суكونная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 8,97 соток! Участок расположен очень удачно, центр города, но тихое и зеленое место. Въезд посторонним авто запрещен. Это единственное и уникальное предложение в данной местности. Рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная и многое другое. Все пути асфальтированы, большой

25 500 000 ₽

2 833 333 ₽ за сотку

8 982 160-49-19

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Казань

Агентство

На Авито с июня 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья

Сообщения



Участок 31,2 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.  
р-н Приволжский

Скрыть карту

30 000 000 Р

961 538 Р за сотку

8 917 890-25-52

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"  
Агентство  
На Авито с апреля 2015  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Шакиров Ильяс

Сообщения

Участок 1,66 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участ...

Об участке

Площадь: 165.6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район  
р-н Приволжский

Скрыть карту

129 000 000 Р

778 986 Р за сотку

8 919 620-15-94

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости "ЯНУС"  
Агентство  
На Авито с сентября 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Эльмира

Сообщения

[illegible]

Участок 1,13 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участ...

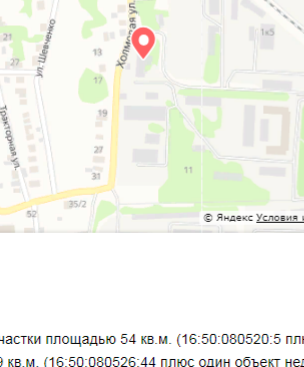
Площадь: 112.9 сот.

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район

- Суконная слобода от 31 мин.
- Аметьево от 31 мин.
- Площадь Тукая от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

Ровные земельные участки площадью 54 кв.м. (16:50:080520:5 плюс четыре объекта недвижимости) и 59,9 кв.м. (16:50:080526:44 плюс один объект недвижимости) вдоль

40 000 000 Р

354 296 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 958 745-79-67

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Антон

Риелтор

На Авито с августа 2011

[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

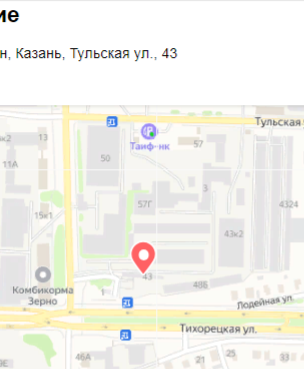
Сообщения

Здание, 1539.7 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43  
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



## Описание

**От собственника! Без комиссии!**

Продаю отдельно стоящее трех этажное здание 1539.7 м² всего за 55 000 000 рублей.

- подъездная зона для погрузки-выгрузки товара

55 000 000 Р

35 721 Р за м²

8 917 861-49-26

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Компания

На Авито с марта 2020

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Сообщения

База 5300 м² на участке 1 га в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Ка...

Вход: с улицы  
Общая площадь: 5300 м²  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

160 000 000 ₽  
30 189 ₽ за м²

8 917 280-59-52

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

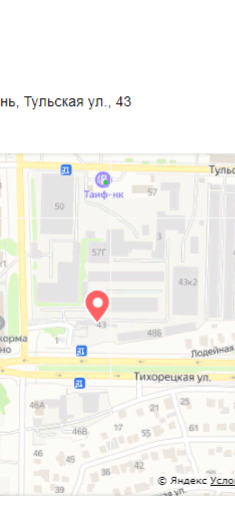
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43  
р-н Приволжский



Скрыть карту

Описание

Продаётся действующая База 72 сотки в Казани | Продажа коммерческой недви...

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив  
Отары, Дорожная ул.  
р-н Приволжский

75 000 000 ₽  
50 000 ₽ за м²

8 960 081-81-24

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

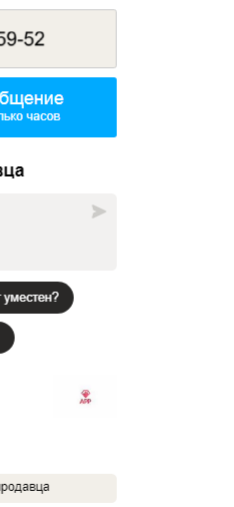
TATESTATE  
Компания  
На Авито с марта 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Родин Эдуард

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив  
Отары, Дорожная ул.  
р-н Приволжский



Скрыть карту

Описание

Продаётся действующая База свободного назначения, 1 Линия.  
72 сот земли в собственности, административное здание 900 кв.м, в собственности складские теплые помещения от 65 до 135 кв.м, холодный склад ангар 450 кв.м, в данный момент вся база сдана в аренду.  
есть возможность построить склад - под заказчика, отличная развязка, 15 мин до



Производство, 768.5 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани...

45 000 000 ₽

58 556 ₽ за м²

8 906 325-34-01

Виктория

Частное лицо

На Авито с декабря 2018

Завершено 43 объявления

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаем производственно-складскую базу (бывший завод тротуарной плитки) по адресу ул. Алебастровая, д. 1 Н на земельном участке площадью 30 соток с асфальтированной подъездной дорогой, складские помещения:

- Складские помещения площадью 137,6 м2

- Складские помещения площадью 112,1 м2

- Одноэтажное здание со складом площадью 225,5 м2

- Ангар 292,3 с кран балкой (2т)

- Открытая асфальтированная складская площадка 2000 м2

Электричество, газ, вода, высота потолков 8 метров, новая кран-балка.

Все здания и участок в собственности.

Сообщения

Продажа базы земля 4,59 га+здания в Казани | Продажа коммерческой недвижимо...

Общая площадь: 5700 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7  
р-н Приволжский

300 000 000 ₽

52 632 ₽ за м²

8 960 088-37-51

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

TATESTATE  
Компания  
На Авито с марта 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Родин Эдуард

Сообщения



7

WhatsApp

авито казань недви...

Купить коммерче...

База или участк...

Продам произво...

Продажа базы 66...

←

↻

www.avito.ru

База или участок пром назначения, 5000 м² в Казани | Продажа коммерческой нед...

🔍

💬

📄

🏠

👤

🔔

⌵

Общая площадь: 5100 м²

Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

210 000 000 ₽

41 176 ₽ за м²

8 960 078-29-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КВАРТЕТ, Центр недвижимости

Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Рустем

Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2

р-н Приволжский

Скрыть карту

Описание

Продается производственная база на улице Тихорецкая, 2

Первая линия Большого казанского кольца.

6

WhatsApp

авито казань недвиж...

Купить коммерческую...

Продам производст...

Продажа базы 6673 кв...

←

↻

www.avito.ru

Продам производственную базу в Приволжском районе в Казани | Продажа коммер...

🔍

💬

📄

🏠

👤

🔔

⌵

Общая площадь: 3500 м²

Этаж: 1

Тип сделки: продажа

190 000 000 ₽

54 286 ₽ за м²

8 917 870-41-86

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и финансы

Компания

На Авито с июля 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Муртазина Ильмира

Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43

р-н Приволжский

Скрыть карту

Описание

Продается производственная база в Приволжском районе. Общая площадь помещения более 3500 кв.м., земельный участок 10070 кв.м., все в собственности

WhatsApp | авито казань недвижимо... | Купить коммерческую недви... | Продажа базы 6673 кв м в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казан...

Общая площадь: 6673 м² | Отделка: чистовая | Этаж: 1 | Тип сделки: продажа

**100 000 000 ₽**   
 14 986 ₽ за м²

8 919 630-34-97

**Написать сообщение**   
 Отвечает в течение дня

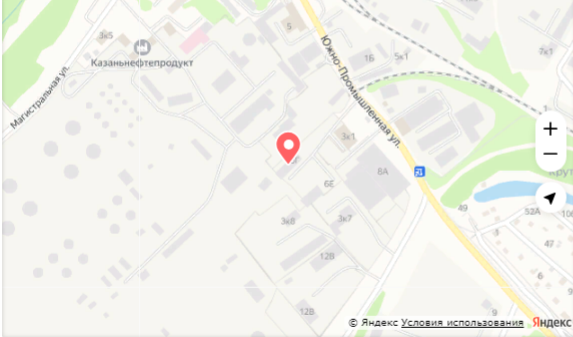
**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Южно-Промышленная ул., 6Г  
р-н Приволжский



**Описание**

Продается база на Южно-Промышленной 6г.

Характеристики:

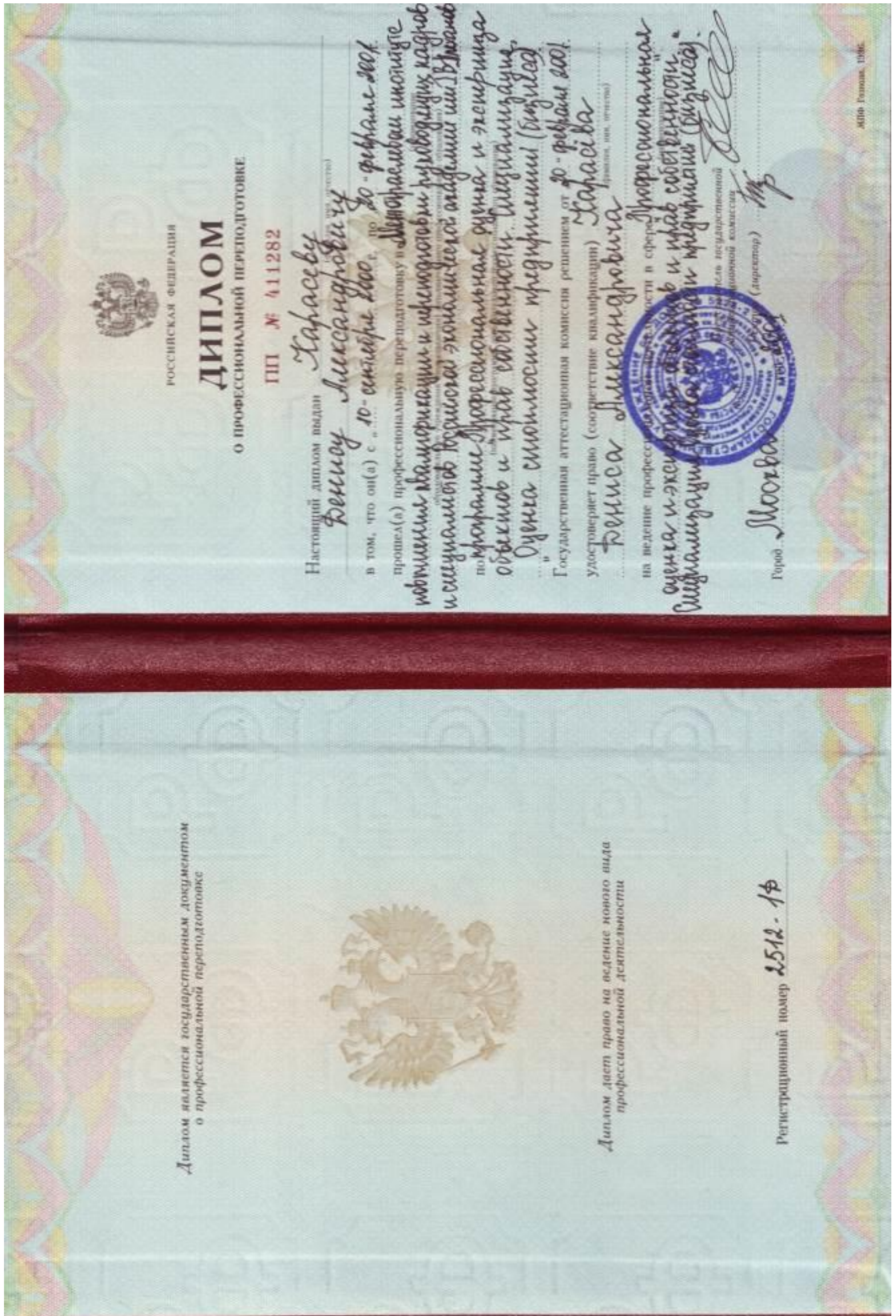
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Солдатовича Елена Николаевна

Сообщения









**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СПИДОН», Москва, 125211, «Б»/13 кв.404





г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 4991R/776/500013/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Карасёв Денис Александрович  
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26  
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ  
160-007, от 21.02.2018г.

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

М.П.   
Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна  
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «Аналитика Право Сервис»  
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515  
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

**2. СТРАХОВЩИК:**

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)