

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
р/с 40702810021000002200 в ПАО "АКИБАНК" г. Набережные Челны,
к/с 30101810622029205933, БИК 049205933
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» под управлением ООО
«Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 20.01.2022г.

Дата составления отчета: 20.01.2022 г.

Отчёт №1703-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	17
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.	20
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	22
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	23
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	24
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	50
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	58
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	58
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	90
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	91
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	94
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	98

Уважаемая Ирина Ивановна!

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 от 13.01.2022г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин». Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, 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 объёме, 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 20.01.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 560 946 240 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ Сорок ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ Сорок) РУБЛЕЙ, в том числе 56 079 040 (ПЯТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ Сорок) 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, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.	580,00	16 948 000	Не облагается	16 948 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:185.	2 556,30	109 794 000	21 958 800	131 752 800
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0057.	19,30	240 000	48 000	288 000

Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0058.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0059.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0060.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0061.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0062.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0063.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0064.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0065.	19,30	240 000	48 000	288 000
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0067.	19,80	354 000	70 800	424 800
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:007:0066.	64,20	1 523 000	304 600	1 827 600

Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0069.	181,40	1 270 000	254 000	1 524 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	130 000	Не облагается	130 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	42 000	Не облагается	42 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	679 000	Не облагается	679 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	707 000	Не облагается	707 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	31 000	Не облагается	31 000
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:184.	436,30	17 530 000	3 506 000	21 036 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.	415,00	199 000	Не облагается	199 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	15 796 200	3 159 240	18 955 440
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный)	693,30	12 981 000	2 596 200	15 577 200

номер: 16:50:080119:71.				
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	23 245 000	4 649 000	27 894 000
2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039	52,50	5 243 000	Не облагается	5 243 000
2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	53,20	5 294 000	Не облагается	5 294 000
1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	38,20	3 995 000	Не облагается	3 995 000
1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	37,90	3 969 000	Не облагается	3 969 000
2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.	51,10	5 139 000	Не облагается	5 139 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 742 000	19 148 400	114 890 400
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв. м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 488 000	Не облагается	13 488 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв. м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	90 396 000	Не облагается	90 396 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв. м, кад. №16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	78 212 000	Не облагается	78 212 000
		504 867 200	56 079 040	560 946 240

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;	
Объекты оценки с указанием характеристик	<p>1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.</p> <p>2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:185.</p> <p>3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0057.</p> <p>4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0058.</p> <p>5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0059.</p> <p>6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0060.</p> <p>7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0061.</p> <p>8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0062.</p> <p>9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0063.</p> <p>10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0064.</p> <p>11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный)</p>

	<p>номер: 16:15:180000:0007:0065.</p> <p>12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0067.</p> <p>13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:007:0066.</p> <p>14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0069.</p> <p>15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.</p> <p>16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:0000000:0:184.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер:</p>
--	---

	<p>16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039</p> <p>26. 2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047</p> <p>27. 1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050</p> <p>28. 1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046</p> <p>29. 2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Балансовая стоимость	513 104 300 рублей
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шаляпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 13.01.2022г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО №13.
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
Дата оценки	20.01.2022 г.
Ограничения и	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения

пределы применения полученной итоговой стоимости		справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.			
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, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580	Не применялся	16 948 000	Не применялся
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м., инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский муниципальный, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер 16:15:000000:0:185	2556,3	131 752 800	Не применялся	Не применялся
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0057	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0058	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер:16:15:180000:0007:0059	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0060	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0061	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0062	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0063.	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся

10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0064	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0065	19,3	288 000	Не применялся	Не применялся
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0067	19,8	424 800	Не применялся	Не применялся
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:007:0066	64,2	1 827 600	Не применялся	Не применялся
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:180000:0007:0069	181,4	1 524 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер: 16:15:181301:102	271	Не применялся	130 000	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый номер: 16:15:181301:110	87	Не применялся	42 000	Не применялся
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1416	Не применялся	679 000	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый номер: 16:15:181301:101	1474	Не применялся	707 000	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый номер: 16:15:181301:111	65	Не применялся	31 000	Не применялся

20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: РТ, р-н Верхнеуслонский муниципальный, заперделные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый номер 16:15:0000000:0:184	436,3	21 036 000	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый номер 16:15:181301:109	415	Не применялся	199 000	Не применялся
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:74	1073,5	18 955 440	Не применялся	Не применялся
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:71	693,3	15 577 200	Не применялся	Не применялся
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый номер: 16:50:080119:75	823	27 894 000	Не применялся	Не применялся
25	2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:039	52,5	Не применялся	5 243 000	Не применялся
26	2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	53,2	Не применялся	5 294 000	Не применялся
27	1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	38,2	Не применялся	3 995 000	Не применялся
28	1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	37,9	Не применялся	3 969 000	Не применялся
29	2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г.Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.	51,1	Не применялся	5 139 000	Не применялся
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1687,2	Не применялся	114 890 400	Не применялся
31	Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,2	Не применялся	13 488 000	Не применялся
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433	Не применялся	90 396 000	Не применялся
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,6	Не применялся	78 212 000	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 560 946 240 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ Сорок ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ Сорок) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 56 079 040 (ПЯТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ Сорок) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ 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, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.	580,00	16 948 000	Не облагается	16 948 000
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:185.	2 556,30	109 794 000	21 958 800	131 752 800
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0057.	19,30	240 000	48 000	288 000
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0058.	19,30	240 000	48 000	288 000
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0059.	19,30	240 000	48 000	288 000
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0060.	19,30	240 000	48 000	288 000
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0061.	19,30	240 000	48 000	288 000
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0062.	19,30	240 000	48 000	288 000

9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запредельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0063.	19,30	240 000	48 000	288 000
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запредельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0064.	19,30	240 000	48 000	288 000
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запредельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0065.	19,30	240 000	48 000	288 000
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запредельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0067.	19,80	354 000	70 800	424 800
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запредельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:007:0066.	64,20	1 523 000	304 600	1 827 600
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запредельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0069.	181,40	1 270 000	254 000	1 524 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	130 000	Не облагается	130 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	42 000	Не облагается	42 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	679 000	Не облагается	679 000
18	Земельный участок, категория земель: земли	1 474,00	707 000	Не облагается	707 000

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.				
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	31 000	Не облагается	31 000
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:0000000:0:184.	436,30	17 530 000	3 506 000	21 036 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.	415,00	199 000	Не облагается	199 000
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	15 796 200	3 159 240	18 955 440
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	12 981 000	2 596 200	15 577 200
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	23 245 000	4 649 000	27 894 000
25	2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039	52,50	5 243 000	Не облагается	5 243 000
26	2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	53,20	5 294 000	Не облагается	5 294 000
27	1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	38,20	3 995 000	Не облагается	3 995 000
28	1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	37,90	3 969 000	Не облагается	3 969 000
29	2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.	51,10	5 139 000	Не облагается	5 139 000

30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 742 000	19 148 400	114 890 400
31	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв. м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 488 000	Не облагается	13 488 000
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв. м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	90 396 000	Не облагается	90 396 000
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв. м, кад. №16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	78 212 000	Не облагается	78 212 000
			504 867 200	56 079 040	560 946 240

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

Объект оценки, Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5. 2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:185. 3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0057. 4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0058. 5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0059. 6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0060. 7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0061. 8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0062. 9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0063. 10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0064. 11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0065. 12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0067. 13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:007:0066. 14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделынные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0069. 15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102. 16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110. 17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106. 18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.
--	---

	<p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, за пределами земель Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:0000000:0:184.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039</p> <p>26. 2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047</p> <p>27. 1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050</p> <p>28. 1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046</p> <p>29. 2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Собственник объекта оценки	ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»
Предоставленные документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки
Сведения об оценщике выполняющем оценку	<p>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.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (23 года).</p> <p>Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г</p> <p>Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г..</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению – оценка недвижимости № 023646-1 от 02.07.2021 Выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", Срок действия до 02.07.2024г.</p>
Допущения и ограничения	<p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика.</p> <p>2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>4. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели</p>

оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, 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.

6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или свидетельствований иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

7. 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 надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

Сведения об обременениях и ограничениях на объект оценки (Аренда, залог, арест, сервитут и т.п.)	Доверительное управление
Вид определяемой стоимости, <i>нужное подчеркнуть.</i>	Рыночная, <u>Справедливая</u> , Инвестиционная, Ликвидационная, Кадастровая.
Предполагаемое использование результата оценки	Для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13.
Дата оценки	20.01.2022 г.
Период проведения оценки:	13.01.2022г. по 20.01.2022 г.
Срок проведения оценки:	6 рабочих дней

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
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
Оценщик	
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/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
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.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
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/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810021000002200 в ПАО "АКИБАНК" г. Набережные Челны, к/с 30101810622029205933, БИК 049205933
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.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
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. 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;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСОН№1, ФСОН№2 и ФСОН№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСОН№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. 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.
7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
8. 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;
9. 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);
- 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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Международный стандарт финансовой отчётности (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 оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.
- 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 №1, ФСО №2 и ФСО №3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации 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), 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..

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
ФСО №2. «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г
ФСО №3. «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г
ФСО №7. «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г
МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости»	Введен в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н. Вступает в силу на территории РФ со дня его официального опубликования на официальном сайте Минфина России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Текст стандарта официально опубликован на сайте Министерства финансов РФ в Internet (http://www.minfin.ru) 9 февраля 2016 г.

ФСО №1, №2, №3 являются обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества.

ФСО №7 применяется при оценке недвижимого имущества – зданий, сооружений земельных участков;

МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости» применяется при проведении оценки для организаций, переходящих и/или использующих Международные стандарты бухгалтерской отчётности (далее МСФО);

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); (b) 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. 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.

В начале¹ 2020 г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках. В условиях одновременного сжатия как спроса, так и предложения уже в 1кв20 наблюдалось максимальное с 2009 г. замедление роста ВВП США и еврозоны (до 0,3% г/г и -3,2% г/г соответственно). Темп роста ВВП Китая в 1кв20 перешел в отрицательную область впервые с 1992 г. и составил -6,8% г/г после роста на 6,1% в 2019 году.

Со 2кв20 рост числа заражений новой коронавирусной инфекцией наблюдался все в большем числе стран. В ответ правительства ввели беспрецедентные ограничения, направленные на сдерживание роста заболеваемости и снижение нагрузки на систему здравоохранения. Введение карантинных мер сопровождалось масштабными экономическими стимулами как со стороны бюджетной, так и со стороны денежно-кредитной политики. В большинстве стран пакеты антикризисных мер (без учета возросших расходов на здравоохранение) включали отсрочки и каникулы по налоговым, кредитным и арендным платежам для бизнеса и населения, прямые выплаты гражданам, финансовую поддержку наиболее пострадавших отраслей, программы льготного кредитования и госгарантии.

Вместе с тем меры поддержки помогли уменьшить, но не предотвратить спад экономической активности. При этом из-за неравномерности распространения новой коронавирусной инфекции и, соответственно, ограничительных мер падение экономических показателей по странам также было неоднородным. В крупнейших развитых странах, где первоначальный пик заболеваемости пришелся на 2кв20, наблюдались рекордные темпы снижения ВВП: так, экономика США

¹ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов. <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

продемонстрировала максимальное за всю историю наблюдений падение на -9,1% г/г во 2кв20. Существенное снижение ВВП во 2кв20 наблюдалось и в ведущих европейских экономиках: (Испания: -21,5% г/г, Великобритания: -21,7% г/г; Франция: -18,9% г/г; Италия: -17,7% г/г, Германия: -11,3% г/г). В то же время в китайской экономике, где основная часть ограничений была снята в апреле, во 2кв20 темпы роста восстановились до 3,2% г/г.

В июле–августе после снятия карантинных ограничений в крупнейших развитых странах наблюдалось постепенное восстановление экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI вырос до 51,0 в июле и 52,4 в августе (с 47,8 в июне и 36,8 в среднем за 2кв20), превысив пороговое значение 50,0 впервые с февраля текущего года. При этом в августе динамика индекса в крупнейших странах была разнонаправленной: рост наблюдался в России, Китае, США, Великобритании. В то же время в Германии, Франции, Италии, Испании композитный индекс PMI в августе снизился по сравнению с июлем.

В 3кв20 ограничительные меры приобрели более гибкий и точечный характер, чем на начальном этапе распространения новой коронавирусной инфекции. Такой подход позволяет ожидать дальнейшего постепенного восстановления глобальной экономической активности во второй половине 2020 г. и в 2021 году.

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX 600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля.

Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе.

Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами). Однако и в этом случае наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%.

Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где дополнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в апреле опускалась ниже 15 долл. США за баррель.

Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти другими крупными нефтепроизводителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель.

С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом

в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет поглощен восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за баррель.

Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020 г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8% ВВП в 2019 г. (для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее).

Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождались ослаблением национальной валюты. Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка.

По мере улучшения внешней конъюнктуры и начала снятия карантинных ограничений внутри страны среднемесячный курс рубля укрепился до 72,6 руб. за долл. США в мае и 69,2 руб. за долл. США в июне. Укреплению рубля в мае–июне способствовало улучшение ситуации на глобальных рынках, снижение премий за риск (до уровней второй половины 2019 г.), а также сезонный фактор (отсутствие спроса на иностранную валюту в преддверии сезона отпусков).

Вместе с тем среднемесячный курс российской валюты вырос до 71,3 руб. за долл. США в среднем в июле и 73,8 руб. за долл. США в августе на фоне восстановления импорта, падения экспорта нефти (на -23,7% г/г в августе и -25,3% г/г в июле после -15,2% г/г в июне и -13,3% г/г в мае, по оперативным данным Минэнерго России) и смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Средний курс рубля за январь–август составил 70,0 руб. за долл. США.

При этом в среднем за период 1–25 сентября валютный курс достиг 75,2 руб. за долл. США, что связано с повышением оценки рисков участниками финансового рынка из-за временных факторов. По мере их исчерпания ожидается возвращение курса рубля к фундаментально обоснованным уровням в конце 2020 г. – начале 2021 года. Среднегодовой курс рубля в целом за 2020 г., по оценке, составит 71,2 руб. за долл. США.

Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно).

Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе – 3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019 г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов¹; а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги (в том числе санаторно-курортные и гостиничные услуги, услуги организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона отпусков.

Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8% г/г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года.

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах–торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику.

В 1кв20 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма. Темп роста российской экономики по итогам 1кв20 составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

Вместе с тем введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности.

Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами).

В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целом на пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно.

В целом российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения. Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2кв20 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков. В целом за первое полугодие российский ВВП снизился на -3,4% г/г.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) во 2кв20 также сократились меньше, чем ожидалось, – на -7,6% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). Падение в целом за первое полугодие 2020 г. составило -4,0% г/г. Поддержку инвестиционной активности оказал, в том числе, рост капитальных расходов консолидированного бюджета (по оценке, на 34,8% г/г в январе–августе).

В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне–августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года.

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей.

Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета.

В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах.

С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее.

В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов.

Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года.

Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы.

В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли.

Меры экономической политики, направленные на сохранение занятости, позволили замедлить высвобождение рабочей силы, но не исключить полностью рост безработицы. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда (МОТ), увеличился до 6,0% во 2кв20, а в июле и августе составил соответственно 6,3% и 6,4% по сравнению с 4,6% в 1кв20. В среднем за январь–август 2020 г. безработица составила 5,6% от рабочей силы. Уровень безработицы в 2020 г., по оценке, составит 5,7% от рабочей силы.

При этом регистрируемая безработица в текущем году росла опережающими темпами – по данным Минтруда России, численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на конец августа составила 3,6 млн человек (по сравнению с 0,7 млн человек в конце марта). В результате соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (исторически – порядка 20%). Сближению указанных показателей способствовало, в первую очередь, увеличение пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Благодаря комплексу мер поддержки заработных плат, включавшему, в том числе, льготные кредитные программы и гранты субъектам МСП в наиболее пострадавших отраслях, динамика реальных заработных плат в текущем году складывалась лучше ожиданий. Уже в мае–июне показатель вернулся к росту темпом около 1% после сокращения на -2,0% г/г в апреле (в целом за 2кв20: -0,1% г/г), а в июле его рост ускорился до 2,3% г/г. С учетом позитивных данных по

заработным платам за последние месяцы оценка динамики реальных заработных плат в целом за 2020 г. составляет 1,5%.

В то же время государственная поддержка заработных плат и дополнительные социальные выплаты не смогли полностью компенсировать снижение других компонентов доходов – от предпринимательской деятельности и от собственности, а также «прочих» доходов. Реальные располагаемые доходы населения во 2кв20 снизились на -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). По итогам 2020 г. ожидается снижение показателя на -3,0%.

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать нефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно. В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

В данном случае к оценке представлены разнородные объекты оценки – земельные участки, административные здания, специальные здания, жилые и нежилые помещения, относящиеся к различным сегментам рынка недвижимости

Земельные участки

За I квартал 2021 года² спрос на земельные участки в России вырос в 1,4 раза, относительно аналогичного квартала 2020 года спрос вырос на 16%. Об этом сообщает газета «Известия» со ссылкой на исследование аналитиков «Авито Недвижимости».

Несмотря на неподходящий сезон, покупатели демонстрировали интерес к участкам в садовых некоммерческих товариществах и дачных некоммерческих партнерствах. Спрос на такие участки вырос в 1,5 раза за квартал и на 20% за год. Кроме того, вырос спрос на участки под

² <https://fingazeta.ru/news/novosti/471217> За первый квартал 2021 года спрос на земельные участки в России вырос в 1,4 раза

индивидуальное жилищное строительство, в 1,4 раза за квартал и на 15% за год, отмечают в компании.

Рост цен фиксировался только в отношении земель промышленного назначения, которые оказались и наиболее дорогими в среднем по стране. Сотка такой земли стоит около 94 тыс. рублей, что на 3% и на 4% больше в годовом и квартальном исчислении соответственно.

Аналитики отмечают, что участки ИЖС в первом квартале года можно было приобрести в среднем за 42 тыс. рублей за сотку, а СНТ/ДНП — за 35 тыс., что соответствует аналогичным показателям 2020 года и четвертого квартала 2020 года.

При этом в условиях растущего спроса на рынке земельных участков наблюдается нехватка качественного предложения, значения которого упали на 2% и на 9% относительно показателей IV квартала 2020 года.

По мнению аналитиков, возросший спрос на загородное жилье объясняется как неустойчивой эпидемиологической обстановкой, так и государственными мерами поддержки загородного сегмента, в частности введением сельской ипотеки и расширением перечня прав на использование материнского капитала. Руководитель направлений первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев отмечает, что также перспективы для загородного рынка создает предоставление госсубсидий производителям деревянных домов.

Коммерческая недвижимость.

Статистика изменения цен на коммерческую недвижимость за последние полгода³

Даты	Производственные помещения за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещения общепита за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
14.01.2022	30257,5	-4.69%	123825,73	-2.47%	115733,6	+0.82%	105824,53	+3.37%
30.12.2021	31677,9	+2.13%	126889	+7.28%	114781,3	-4.71%	102255	+2.75%
19.12.2021	31003,38	+2.2%	117652,8	-0.46%	120183,6	+12.16%	99441,71	-1.18%
03.12.2021	30320,67	+4.46%	118191,41	-7.47%	105567	+11.3%	100619,88	-0.07%
19.11.2021	28967	-12.87%	127021,3	-4.62%	93634	-21.18%	100690,67	+0.81%
06.11.2021	32694,1	-3.58%	132885,7	+1.47%	113469,9	-2.47%	99878,27	+2.75%
22.10.2021	33863,39	+11.14%	130937,11	-1.61%	116267,5	+4.17%	97135,44	-0.27%
08.10.2021	30091,7	+4.83%	133043,21	+5.83%	111418,9	+7.22%	97396,06	-2.53%
26.09.2021	28638,5	+0.88%	125284,7	+10.53%	103375,29	+11.09%	99859,4	+0.22%
10.09.2021	28387	-4.13%	112095,5	-6.36%	91911,6	-19.6%	99644,7	+6.11%
28.08.2021	29558,2	+6.07%	119225,93	+1.78%	109929,3	+19.28%	93555,01	-1.13%
12.08.2021	27765,4	+7.72%	117104	+2.35%	88740,2	+25.47%	94612,6	-3.31%
31.07.2021	25621,8	-9.66%	114351,21	+4.8%	66134,4	-40.55%	97748,38	+2.95%
16.07.2021	28095,99	-20.9%	108864,99	+2.72%	92949,5	+1.88%	94864,23	+2.37%
02.07.2021	33969,2	-0.55%	105899,14	+2.21%	91201,11	-968.29%	92612,98	+1.63%

График колебания цен за год.



³ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Жилая недвижимость⁴.

Динамика цен на жилую недвижимость за последние полгода.

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах за м2	Изменение	Квартиры (вторичный рынок) за м2	Изменение
14.01.2022	95793,8	-1.45%	132751,83	+1.91%
30.12.2021	97179,4	-0.2%	130221,4	+1.18%
19.12.2021	97370,7	-0.28%	128687,98	+2.32%
03.12.2021	97645,81	-0.51%	125705,8	+2.11%
19.11.2021	98146,6	-0.37%	123048,3	+1.38%
06.11.2021	98512,01	+1.08%	121344,43	+1.75%
22.10.2021	97449,63	+0.39%	119216,5	+1.99%
08.10.2021	97071,99	-0.59%	116846,53	+0.6%
26.09.2021	97648,53	-7.7%	116150,32	+0.89%
10.09.2021	105167,6	+0.67%	115116,03	+1.55%
28.08.2021	104463,84	+5.51%	113331,4	+1.26%
12.08.2021	98712,8	+0.67%	111898,11	+1.51%
31.07.2021	98052,07	+1.75%	110213,62	+2.15%
16.07.2021	96340,12	+0.16%	107846,57	+0.79%
02.07.2021	96182,39	+0.36%	106990,52	-0.14%

График цен на жилую недвижимость за последние полгода.



⁴ Вторичная недвижимость в Казани подорожала за год на 7%. https://www.tatre.ru/news_id6194

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.

Представленные к оценке земельные участки сельскохозяйственного назначения используются как земли ИЖС и расположены недалеко от береговой линии, в связи с чем обзор цен осуществлялся исходя из фактического использования и расположения.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_185_7627878	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Продам участок земли в РТ Камско-устьинский р-н Теньки. Участок ровный. Документы готовы. Срочно. Торг. Кадастровый номер 16:22:091602:77	1 000,0	399,9	399 900,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_332_328424	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Земельный участок (многолетние насаждения) в населенном пункте для ведения личного подсобного хозяйства, общ. пл. 1302 кв.м. Собственность оформлена. Кадастровый номер земельного участка: 16:22:090106:60 Жилой дом одноэтажный (ветхий), общ. пл. 17,4 кв.м. Собственность оформлена. Кадастровый номер жилого дома: 16:22:090106:0060:0086 Вблизи дома (на улице) проложена газовая магистраль. Адрес: РТ, Камско-Устьинский р-н, с.Теньки, Красная Горка, 3 Небольшой торг уместен. Перекупщикам просьба не беспокоить!	1 300,0	461,5	600 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_224_8819574	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Земельный участок ,первая линия с видом на речку ,на участке два новых сруба 6 на 3 ,электричество 380,газовая труба рядом с участком.Остальные вопросы по телефону .	1 100,0	545,5	600 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_226_7680889	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Продаю участок ЛПХ. На участке недостроенный дом. Есть электричество, рядом проходит газовая магистраль. За участком протекает речка Мардовка, которая впадает в Волгу. Асфальт до участка. До 2024 года построят мост через Волгу. Неплохой вариант для инвестиций. Возможен торг. Кадастровый номер 16:22080104:152 кадастровый номер дома 16:22:090105:463 Обмен на стройматериалы	1 900,0	578,9	1 100 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_866_717036	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, Октябрьская ул.	Продаю участок. На участке имеются постройки под снос. Участок находится недалеко от центра села, в 15 минутах езды река Волга. Магазины, школа, детский сад все в шаговой доступности.	2 500,0	340,0	850 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.01.2022г. составляет от **340 рублей за кв.м.**, до **578,9 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым земельным участкам в центре города Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._promnaznacheniya_2270479297	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул.	Продам участок в центре города Казани, по улице Астрономическая, есть проект, согласован, готовы все документы к продаже и согласованы. Всю информацию подробную по телефону.	1 350,0	57 037,0	77 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1862303916	Республика Татарстан, Казань, ул. Тихомирнова	Продается земельный участок с шикарным видом на театр кукол. Газ и электричество подведено.	1 000,0	12 950,0	12 950 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._izhs_2100601605	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина	Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12.	890,0	28 089,9	25 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2022г. составляет **от 12 950 рублей за кв.м., до 57 037 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен квартир, в Приволжском районе г. Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_17_m_69_et._2318296624	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Представляем вашему вниманию 1 комнатную квартиру в КИРПИЧНОМ доме по адресу г. Казань, ул. Авангардная, д. 185. ВАЖНО Юридически чистый объект - безопасная сделка для Вас. Подходит для покупки в ипотеку и за наличный расчет. Одобрим для Вас ипотеку и сопроводим всю сделку! О КВАРТИРЕ: Статус Квартира, Вариант заезжай и живи! Качественный ремонт выполнен в светлых тонах! Установлено пластиковое окно. Обновлена вся проводка, автомат 32А, Заменены радиаторы отопления. Залиты полы. Постелен новый ленолеум. Установлена качественная входная дверь. Мебель остается по договоренности. Выведена анализация под раковину и стиральную машину, есть возможность установить сан.узел. Капитальный ремонт дома произведен. Окна смотрят во двор. Общая площадь 16,7 кв.м. Дом 1983 года постройки. Дом кирпичный (очень теплый). УДАЧНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ. Вся инфраструктура рядом: салоны красоты, офисные центры, медицинские центры, аптеки, продуктовые и хозяйственные магазины. Функциональная детская площадка. Отличная транспортная развязка. До центра 10 минут на авто. Всегда есть парковочные места. Отличная транспортная доступность - легко можно добраться в любую точку города. Остановка для общественного транспорта около дома. Рядом с домом расположены детские сады №23, №17, №35 и Средняя общеобразовательная школа №114 и №48. Звоните, приезжайте на просмотр и приобретайте Квартиру Вашей Мечты!	16,7	146 706,6	2 450 000,0

2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_14_m_4_9_et_2329919170	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Id 348330. ПРОДАЕТСЯ светлая, теплая, уютная квартира-студия. СТАТУС КВАРТИРА. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 13.3 кв.метра. ПРЕИМУЩЕСТВА: Удачное месторасположение дома: автобусная, трамвайная, троллейбусная остановки у дома. Магазины, аптека, банк, пекарни у дома. БЕЗОПАСНО и СПОКОЙНО потому что Полицейский участок рядом. Транспортная развязка, расположенная в этом районе, позволит добраться в любую точку города - как в сторону центра города, так и в противоположные: Оренбургский, Матюшинский, Мамадышский тракт. 1 взрослый собственник (не пенсионер). Без долгов и обременений. Свободна от проживания, на регистрационном учете никто не числится. ТОРГ по факту просмотра. Наличный расчет. ЗВОНИТЕ!!! ПОКАЗ по предварительному согласованию!!! О доме Тип дома: кирпичный	14,0	110 714,3	1 550 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_133m_4_9et_2300827241	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Продаю шикарную уютную, теплую квартиру-студию в центре города с шикарным месторасположением и развитой транспортной развязкой и инфраструктурой ,все в шаговой доступности. В доме сделан капремонт,поменяны все коммуникации,новый лифт и т.д. В комнате сделан качественный ремонт,санузел выложен дорогой плиткой,душевая кабина,использованы только дорогие и качественные материалы. Один взрослый собственник,без долгов и обременений,свободна от проживания,ключи сразу в день сделки!!! Спешите стать обладателем этой прекрасной студии по самой вкусной цене!!! Предпочтение покупателям с наличкой или ипотека от сбербанка.	13,3	116 541,4	1 550 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_44_m_3_5_et_2306703285	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48 р-н Приволжский	Продается 2-х комнатная квартира в кирпичном доме на комфортном 3 этаже . В доме горячее водоснабжение (не газовая колонка, что безопасно)! В ванной ремонт был сделан в августе 2021 (плитка, на полу влагостойкий ламинат, унитаз - инсталляция, что очень удобно при мытье полов, осталось только сделать потолок). Трубы водоснабжения и канализации после капремонта, пластик. В комнатах ламинат, натяжной потолок. Окна пластик. Балкон застеклен деревянными рамами, на полу тоже ламинат. В зале и прихожей встроенные шкафы. Остается кондиционер, кухонный гарнитур, встроенные шкафы. Остановки общественного транспорта (трамвай, автобус, троллейбус), магазины, детский сад очень близко. Школа, больницы рядом. До деревни Универсиады 4 трамвайные остановки. Квартира без залога, без обременения, без долгов. Без детских долей. В собственности менее 5 лет. Продаем в связи с переездом в другой город. Номер объекта: #2/538983/9737	44,0	109 090,9	4 800 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_463m_5_5et_2276330841	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 90/48 р-н Приволжский	Уважаемые покупатели и коллеги! Вашему вниманию, на продажу представляю 2-х комнатную квартиру по адресу:ул.Авангардная 90/48,5 этаж в пятиэтажном кирпичном доме. В данный момент в квартире идёт капитальный ремонт и проведены следующие работы:заменены радиаторы отопления,заменена в полном	46,3	116 630,7	5 400 000,0

			<p>объёме вся проводка,заменено сантехническое оборудование,заливка пола под уровень,стены выровнены под маяк,старые снесены и поставлены новые из пазогребневой плиты,окна заменены на пластиковые,балкон застеклён и внешне обшит. Остались чистовые работы:укладка ламината,отделка кафелем санузел,установка кондиционера,наклейка обоев,установка межкомнатных дверей,натяжка потолка.Окончание ремонта планируется к концу января,но показать квартиру и процесс ремонта возможно в любое удобное для Вас время.Ремонт будет в таком же стиле ,как на фото,но без мебели.</p> <p>По документам:один взрослый собственник,обременения нет,ареста нет,залога нет,рассматриваем любую форму расчёта,кроме рассрочки.</p> <p>Звоните,пишите!Рад буду Вам помочь!Берегите себя!</p>			
6	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_5_9_et_2221621279	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171</p>	<p>ПРОДАЕТСЯ КВАРТИРА В ПРИВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ. В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА. РЯДОМ ШКОЛА. ДЕТ.САДЫ. МАГАЗИНЫ</p>	68,0	75 735,3	5 150 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в Приволжском районе г. Казань видно, что стоимость таких объектов в г. Казань, по состоянию на 20.01.2022г. составляет **от 75 735,3 рублей за кв.м., до 146 706,6 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен объектов недвижимости, жилых элитных помещений, в центре г. Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_60m_31_9et_703067132	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 14А</p>	<p>Продам двухкомнатную квартиру в ЖК Суворовский. Дом повышенной комфортности, с охраняемой территорией, теплым подземным паркингом. В квартире сделан хороший ремонт, теплые полы, 2 кондиционера, мебелирована и укомплектована техникой. Большая гардеробная. Полностью готова к проживанию. Собственник.</p>	60,0	262 500,0	15 750 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_45m_25et_2325942881	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 18</p>	<p>Продается двухкомнатная квартира в Вахитовском районе. Центр города! Кирпичный дом! Газ! Отличная планировка, т.к. есть 3-я дополнительная комната. Сан узел совмещен. В квартире косметический ремонт. Есть все для проживания или сдачи в аренду. Закрытая придомовая территория за шлагбаумом. В шаговой доступности: Кремлевская Набережная (для туристов), КХТИ, КНИТУ, КАИ, Сельхоз. академия (для студентов), офисные центры (для командировочных сотрудников). ВСЯ СУММА В ДОГОВОРЕ, БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВОБОДНА ОТ ПРОЖИВАНИЯ, КЛЮЧИ В ДЕНЬ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО РАСЧЕТА. Звоните и записывайтесь на просмотр!</p>	45,0	119 777,8	5 390 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_70m_47et_2238628123	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 78А</p>	<p>О доме: Тип дома: кирпичный Год постройки: 2006 Пассажирский лифт: 1 Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка Парковка: подземная</p>	70,0	200 000,0	14 000 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_413_m_35_et_2278060909	<p>Республика Татарстан, Казань, Театральная ул.,</p>	<p>Продается уютная двухкомнатная квартира в историческом центре города! Отдельный охраняемый двор с парковочным местом, качественный ремонт, мебель, техника... Сезжай в</p>	70,0	225 000,0	15 750 000,0

		13	<p>сердце Казани и живи. Компактная, теплая квартира с гардеробной, в доме с видом на Кремлевскую Набережную, сквер, Площадь Свободы, дом Правительства. Выходя на аккуратный балкончик можно часами любоваться оперным театром, национальной библиотекой и многочисленными туристами влюбляющимися в город. Территории особой значимости для республики, которые всегда находятся в отличном состоянии и радуют глаз при прогулках. Все фотографии соответствуют действительности и полностью передают обстановку в квартире и атмосферу. Квартира с ремонтом, тновой электрикой(медная ГОСТ), полы не скрипучие деревянные, а залиты бетоном и покрыты качественным ламинатом. Вся мебель, техника, кондиционер остаются в квартире. Соседство с элитными школами № 39 с углубленным изучением английского языка, Международной школой и лицеем №116 с и ВУЗаи делают квартиру привлекательной и для студентов, и для семей с детьми. Собственники взрослые, ждать разрешение органов опеки на продажу не нужно. Занижений и обременений нет. Вся сумма указывается в договоре. Чистая продажа. Документы все готовы. Подходит под ипотеку любого банка. Оперативный показ. Полное юридическое сопровождение и при необходимости помощь с ипотекой в подарок от агентства недвижимости "НАКО".</p>			
--	--	----	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2022г. составляет **от 119 777,8 рублей за кв.м., до 262 500,0 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен объектов коммерческой недвижимости в центре г. Казань на дату оценки

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_300_m_215814844_2	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	В 5 минутах от Кремля! В центре Казани под любой бизнес! ПРЕИМУЩЕСТВА: <input type="checkbox"/> Отличная планировка <input type="checkbox"/> Отдельный вход <input type="checkbox"/> Вся сумма в договоре <input type="checkbox"/> Документы готовы к продаже ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ: <input type="checkbox"/> 10 комнат <input type="checkbox"/> Высота потолка – 3,5 метров <input type="checkbox"/> исправные системы коммуникаций <input type="checkbox"/> год постройки – 2005г. ДЛЯ ЛЮБЫХ ЦЕЛЕЙ: <input type="checkbox"/> Отель <input type="checkbox"/> Апартаменты <input type="checkbox"/> Офис <input type="checkbox"/> Жилое помещение и другое, Звоните! Успейте пока не повысилась цена!	165,0	109 090,9	18 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_222_m_1866565926	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Объект №53110 Элитное, эксклюзивное расположение дома Вахитовский район, ул. Касаткина 15. К продаже предлагается помещение свободного назначения 222 кв.м. , в элитном месте центра города Казань. Очень качественно построенное кирпичное здание, с просторными помещениями, большими окнами, высота потолков 3 метра, презентабельный вид здания (красивый фасад). Все помещения с хорошим ремонтом. Очень высокий спектр использования: оказание услуг, торговая деятельность, офис. На данный момент объект используется под офис. Идеальное расположение для ведения Вашего бизнеса, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Документы полностью подготовлены к сделке! Обременений, ограничений, перепланировок НЕТ!!!	138,3	108 098,3	14 950 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_pervoy_linii_v	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Продаю помещение на первой линии, в	140,0	107 142,9	15 000 000,0

o.ru/kazan/komm_ercheskaya_nedv_izhimost/svobod_nogo_naznacheniya_130_m_2173_836176	Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 25	Вахитовском районе ,центр города. Удобные подъездные пути.			
--	-----------------------------------	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2022г. составляет **от 107 142,9 рублей за кв.м., до 109 090,9 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Изучение сегмента нежилых гостевых зданий расположенных в Камско-Устьинском районе Республики Татарстан показало отсутствие сделок по таким объектам в местности их расположения и отсутствие предложений по таким объектам.

Изучение сегмента нежилых специальных зданий (конюшня, дизель-генераторная, котельная, склад, КПП, административные) расположенных в Камско-Устьинском районе Республики Татарстан показало отсутствие сделок по таким объектам в местности их расположения и отсутствие предложений по таким объектам.

Изучение сегмента, к которому относится Здание АБК (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75 показало отсутствие информации по таким же или близких объектов по конструктивным решениям объектов. На рынке широко представлена информация о предложениях административных, складских и производственных зданий, но отсутствует информация о сделках со зданиями имеющими в своем составе и офисные, и складские и производственные помещения, также отсутствует информация о предложениях о продаже подобных зданий. Такие отличия являются существенными и сильно влияют на стоимость, в связи с чем применение объектов с иными строительными решениями приведёт к искажению стоимости, что недопустимо.

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.

Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенному по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5 было обнаружено в продаже на дату оценки (20.01.2022г.) 3 аналогичных земельных участка в центре города Казань. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2022г. составляет от 12 950 рублей за кв.м., до 57 037 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости составляет около 1 месяца, что видно по объявлениям и обуславливается тем, что участки находятся в центре крупного города.

Земельные участки сельхозназначения, расположенным по адресу: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение было обнаружено 6 потенциальных аналогов, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2022г.), из которых было отобрано 3 наиболее близких по характеристикам к оцениваемым земельным участкам по местоположению и размерам. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.01.2022г. составляет от 340 рублей за кв.м., до 578,9 рублей за кв.м.. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев

земельных участков. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены больше месяца назад.

По Гостевым домам №1 и №2 расположенные по адресу: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение аналогов выявлено не было. Изучение сегмента нежилых гостевых зданий расположенных в Камско-Устьинском районе Республики Татарстан показало отсутствие сделок по таким объектам в местности их расположения и отсутствие предложений по таким объектам.

Квартиры, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б было обнаружено по 3 аналога для однокомнатной и двухкомнатной квартиры, соответственно, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2022г.). Из представленного выше перечня объектов-аналогов видно, что стоимость однокомнатных квартир в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки составляет от 110 714,3 рублей за кв.м., до 146 706,6 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. По двухкомнатным квартирам в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки стоимость составляет от 75 735,3 рублей за кв.м., до 116 630,7 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад.

Квартиры, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1, 2, 3. Было обнаружено по 3 аналога для каждой квартиры, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2022г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2022г. составляет от 119 777,8 рублей за кв.м., до 262 500,0 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем больше квартира, тем меньше потенциальных покупателей.

Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003, было обнаружено 3 аналогичных объекта недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2022г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2022г. составляет от 107 142,9 рублей за кв.м., до 109 090,9 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Колебания в выборке зависят от размеров недвижимости, инфраструктуры рядом, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75 включает в себя офисные, складские и производственные помещения включающие особенности планировки. На рынке широко представлена информация о предложениях административных, складских и производственных зданий, но отсутствует информация о сделках со зданиями имеющими в своем составе офисные, складские и производственные помещения, также отсутствует информация о предложениях о продаже подобных зданий. Такие отличия являются существенными и сильно влияют на стоимость, в связи с чем применение объектов с иными строительными решениями приведёт к искажению стоимости, что недопустимо.

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки только части объектов оценки, в то время как специализированные объекты не представлены на рынке (конюшня, нежилые гостевые дома, дом №1, дом №2, котельная, дизель-генераторная, КПП, склад, здание АБК) 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 1 до 3 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, для квартир также важен этаж.

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. 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, не могут эксплуатироваться отдельно, так как 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, 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..

9. 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.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту 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 остальным объектам 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 земельным участкам и объектам жилой недвижимости и не применять Сравнительный подход по отношению к остальным объектам в связи либо с отсутствием информации, либо в связи с не полным соответствием объектам оценки.

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. Также 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). В соответствии с п.24А, ФСО №7 «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». Поскольку квартиры является частью (встроенное помещение) дома, то Оценщиком было принято решение отказаться в применении Затратного подхода по отношению ко всем квартирам.

Из двух методологий Затратного подхода – Методологии замещения и Методологии восстановления для земельных участков применима только методология замещения, так как

земельный участок можно заместить и нельзя восстановить. Методология замещения основана на ценах аналогов и полностью соответствует Методологии сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода. В силу того, что земельные участки будут оценены в рамках Сравнительного подхода и применение такой же методологии под другим названием не приведёт к изменению результата, оценщиком было принято решение не применять по отношению к земельным участкам Метод замещения в рамках Затратного подхода.

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 расположенные в с. Теньки (за исключением земельных участков), здание КПП и Здание АБК, расположенные в г. Казани, 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 ко всем объектам, расположенным в с. Теньки (за исключением земельных участков), зданию КПП и Зданию АБК, расположенных в г. Казани, так как для расчёта их стоимости в рамках остальных двух подходов (Сравнительного и Доходного) недостаточно.

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 м³ 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:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2021} * ПП - ИзО) * НДС$$

УС₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м³;

И₆₉₋₈₄ - 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);

И₈₄₋₉₁ - 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_2001-2021 - 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 №40123-ИФ/09 от 20 сентября 2021 для Республики Татарстан составляет 8,48;

ПрП – прибыль предпринимателя, показатель учитывающий добавочную стоимость

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, 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

$$i = if + Y1 + Y2 + Y3,$$

где i —ставка дисконтирования, %;

if —безрисковая ставка, %;

$Y1$ —премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y2$ —премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 8,50% годовых.

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	8,50%
2	Прогнозируемая инфляция в 2021 г., %	4,25%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	12,75%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	9,56%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	22,31%
7	Ставка капитализации п.6*1/оставшийся срок жизни*100, %	24,81%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	0,2481

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:

Прибыль предпринимателя, ПП	13,21%
норма отдачи, Y_k	24,8%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	2,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	100,00%

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.
-

Прибыль предпринимателя, % ПП	12,73%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	24,81%
Доля авансовых платежей, C_o	100,0%
Число лет строительства, (n)	0,50

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **7,34%** по Методике профессора Озерова и **7,23%** по методике СПбГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	13,21%	50%	6,60%
СпБГТУ	12,73%	50%	6,36%
Итого, прибыль предпринимателя, %			12,97%

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:

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

где:

d

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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 волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и 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.

№ 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 01.01.2001-20.01.2022	Прибыль предпринимателя	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС
1	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, кадастровый №16:15:000000:0:185.	31	14Д	38,6	1,600	10530,0	650333	1,92	10,19	8,48	12,97%	121 993 308	10,00%	109 794 000
2	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, кадастровый №:16:15:180000:0007:0057.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
3	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, кадастровый №:16:15:180000:0007:0058.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
4	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, кадастровый №:16:15:180000:0007:0059.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
5	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0060.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
6	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0061.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
7	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0062.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
8	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0063.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
9	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0064.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
10	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0065.	26/П	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,48	12,97%	266 410	10,00%	239 800
11	Здание дизель- генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8кв.м., инв.№3-410, лит.Г, кадастровый №: 16:15: 180000:0007:0067.	26/ПП	18А	23,9	1,000	93,0	2223	1,92	10,19	8,48	12,97%	416 947	15,00%	354 400
12	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, кадастровый №: 16:15:180000:007:0066.	18	55Б	30,0	1,030	292,0	9023	1,92	10,19	8,48	12,97%	1 692 551	10,00%	1 523 300
13	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, кадастровый №: 16:15:180000:007:0069.	2	24А	13,5	1,000	912,0	12312	1,92	10,19	8,48	12,97%	2 309 558	45,00%	1 270 300
14	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, кадастровый № 16:15:000000:0:184.	28	107Б	32,4	1,600	2003,0	103836	1,92	10,19	8,48	12,97%	19 478 087	10,00%	17 530 300
15	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2,	1	22Б	18,0	1,000	5198,0	93564	1,92	10,19	8,48	12,97%	17 551 293	10,00%	15 796 200

	кадастровый №: 16:50:080119:74.													
16	Здание (Контрольно- пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, кадастровый №: 16:50:080119:71.	28	84Б	25,6	1,000	3379,0	86502	1,92	10,19	8,48	12,97%	16 226 636	20,00%	12 981 300
17	Здание (Административно- бытовой корпус), назначение: нежилое, 2- этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, кадастровый №: 16:50:080119:75.	28	107Б	32,4	1,600	2988,0	154898	1,92	10,19	8,48	12,97%	29 056 676	20,00%	23 245 300

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 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.

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

Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Островского, д.37/5

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_promnaznacheniya_2270479297	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул.	Продам участок в центре города Казани, по улице Астрономическая, есть проект, согласован, готовы все документы к продаже и согласованы. Всю информацию подробную по телефону.	1 350,0	57 037,0	77 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_186_2303916	Республика Татарстан, Казань, ул. Тихомирнова	Продается земельный участок с шикарным видом на театр кукол. Газ и электричество подведено.	1 000,0	12 950,0	12 950 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_210_0601605	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина	Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12.	890,0	28 089,9	25 000 000,0

Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, для участков площадью более 1000 метров.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1857627878	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Продам участок земли в РТ Камско-устьинский р-н Теньки. Участок ровный. Документы готовы. Срочно. Торг. Кадастровый номер 16:22:091602:77	1 000,0	399,9	399 900,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_332328424	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Земельный участок (многолетние насаждения) в населенном пункте для ведения личного подсобного хозяйства, общ. пл. 1302 кв.м. Собственность оформлена. Кадастровый номер земельного участка: 16:22:090106:60 Жилой дом одноэтажный (ветхий), общ. пл. 17,4 кв.м. Собственность оформлена. Кадастровый номер жилого дома: 16:22:090106:0060:0086 Вблизи дома (на улице) проложена газовая магистраль. Адрес: РТ, Камско-Устьинский р-н, с.Теньки, Красная Горка, 3 Небольшой торг уместен. Перекупщикам просьба не беспокоить!	1 300,0	461,5	600 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2248819574	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-	Земельный участок ,первая линия с видом на речку ,на участке два новых сруба 6 на 3 ,электричество 380,газовая труба рядом с участком.Остальные вопросы по телефону .	1 100,0	545,5	600 000,0

		н, с. Теньки, ул. Красная Горка				
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot.izhs_2267680889	Республика Татарстан, Камско- Устьинский р- н, с. Теньки	Продаю участок ЛПХ. На участке недостроенный дом. Есть электричество, рядом проходит газовая магистраль. За участком протекает речка Мардовка, которая впадает в Волгу. Асфальт до участка. До 2024 года построят мост через Волгу. Неплохой вариант для инвестиций. Возможен торг. Кадастровый номер 16:22080104:152 кадастровый номер дома 16:22:090105:463 Обмен на стройматериалы	1 900,0	578,9	1 100 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot.izhs_866717036	Республика Татарстан, Камско- Устьинский р- н, с. Теньки, Октябрьская ул.	Продаю участок. На участке имеются постройки под снос. Участок находится недалеко от центра села, в 15 минутах езды река Волга. Магазины, школа, детский сад все в шаговой доступности.	2 500,0	340,0	850 000,0

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, стр. 253, таб.121, по данным которого величина скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 10,2%, а для земельных участков категории ИЖС составляет 9,3%

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

В данном случае, в связи с тем что аналоги оцениваемых земельных участков подбирались в том числе исходя из площади, корректировка не требуется.

Корректировка на назначение

Объекты аналоги и Объект оценки – имеют одинаковое назначение, корректировка не производилась

Корректировка на различие в местоположении

При развитии рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м.

площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

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

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

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_135_sot_promnaznacheniya_270479297	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1862303916	https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_2100601605
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул.	Республика Татарстан, Казань, ул. Тихомирнова	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина
Площадь, кв.м.	580,0	1 350,0	1 000,0	760,0
Стоимость всего объекта		77 000 000,0	12 950 000,0	21 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		57 037	12 950	27 632
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219,26	11 629,10	24 813,16
Время продажи/предложения	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219	11 629	24 813
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219	11 629	24 813
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219	11 629	24 813
Площадь, кв.м.	580,00	1 350,00	1 000,00	760,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219	11 629	24 813
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, 37/5	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул.	Республика Татарстан, Казань, ул. Тихомирнова	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219	11 629	24 813
Красная линия	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		51 219	11 629	24 813
Валовая корректировка		10,20%	10,20%	10,20%

Расчётная величина		9,80	9,80	9,80
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		502 149,60	114 010,78	243 266,25
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			29 220,51
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			16 947 893,32
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			16 948 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	https://www.avito.ru/kazan/ze/emelnye_uchastki/uchastok_1_3_sot. izhs 332328424	https://www.avito.ru/kazan/ze/emelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs 2248819574	https://www.avito.ru/kazan/ze/emelnye_uchastki/uchastok_1_9_sot. izhs 2267680889
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка
Площадь, кв.м.	271,0	1 300,0	1 100,0	1 900,0
Стоимость всего объекта		600 000,0	600 000,0	1 100 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		462	545	579
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		418,62	494,73	525,11
Площадь, кв.м.	271,00	1 300,00	1 100,00	1 900,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		419	495	525
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		4 501,24	5 319,65	5 646,29
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			479,48
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			129 939,80
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			130 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория	https://www.avito.ru/kazan/ze	https://www.avito.ru/kazan/zem	https://www.avito.ru/kazan/ze

	земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	melnye_uchastki/uchastok_13 sot. izhs 332328424	elnye_uchastki/uchastok_11_sot . izhs 2248819574	melnye_uchastki/uchastok_19 sot. izhs 2267680889
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка
Площадь, кв.м.	87,0	1 300,0	1 100,0	1 900,0
Стоимость всего объекта		600 000,0	600 000,0	1 100 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		462	545	579
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		418,62	494,73	525,11
Площадь, кв.м.	87,00	1 300,00	1 100,00	1 900,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		419	495	525
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		4 501,24	5 319,65	5 646,29
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		479,48
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		41 714,99
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		42 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs 332328424	https://www.avito.ru/kazan/zem-elnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs 2248819574	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_19_sot. izhs 2267680889
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка

	поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.			
Площадь, кв.м.	1 416,0	1 300,0	1 100,0	1 900,0
Стоимость всего объекта		600 000,0	600 000,0	1 100 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		462	545	579
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		418,62	494,73	525,11
<i>Площадь, кв.м.</i>	1 416,00	1 300,00	1 100,00	1 900,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		419	495	525
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		4 501,24	5 319,65	5 646,29
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			479,48
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			678 947,42
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			679 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs_332328424	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs_2248819574	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot. izhs_2267680889
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка
Площадь, кв.м.	1 474,0	1 300,0	1 100,0	1 900,0
Стоимость всего объекта		600 000,0	600 000,0	1 100 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		462	545	579
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%

Стоимость с учётом корректировки, руб		418,62	494,73	525,11
Площадь, кв.м.	1 474,00	1 300,00	1 100,00	1 900,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		419	495	525
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		4 501,24	5 319,65	5 646,29
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			479,48
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			706 757,41
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			707 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs_332328424	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs_2248819574	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot. izhs_2267680889
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка
Площадь, кв.м.	65,0	1 300,0	1 100,0	1 900,0
Стоимость всего объекта		600 000,0	600 000,0	1 100 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		462	545	579
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		418,62	494,73	525,11
Площадь, кв.м.	65,00	1 300,00	1 100,00	1 900,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		419	495	525
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		4 501,24	5 319,65	5 646,29

	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			479,48
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			31 166,37
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			31 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_332328424	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2248819574	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_2267680889
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Теньки, ул. Красная Горка
Площадь, кв.м.	415,0	1 300,0	1 100,0	1 900,0
Стоимость всего объекта		600 000,0	600 000,0	1 100 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		462	545	579
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		418,62	494,73	525,11
Площадь, кв.м.	415,00	1 300,00	1 100,00	1 900,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		419	495	525
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		4 501,24	5 319,65	5 646,29
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			479,48
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			198 985,30
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			199 000,00

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

№	Источник	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь	Стоимость	Стоимость
---	----------	-------	---------------------------------------	---------	-----------	-----------

п/п	информации			, кв.м.	1 кв.м., руб.	объекта, руб.
Аналоги к однокомнатным квартирам, расположенным по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_17_m_69_et.2318_296624	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Представляем вашему вниманию 1 комнатную квартиру в КИРПИЧНОМ доме по адресу г. Казань, ул. Авангардная, д. 185. ВАЖНО Юридически чистый объект - безопасная сделка для Вас. Подходит для покупки в ипотеку и за наличный расчет. Одобрим для Вас ипотеку и сопроводим всю сделку! О КВАРТИРЕ: Статус Квартира, Вариант заезжай и живи! Качественный ремонт выполнен в светлых тонах! Установлено пластиковое окно. Обновлена вся проводка, автомат 32А, Заменены радиаторы отопления. Залиты полы. Постелен новый ленолеум. Установлена качественная входная дверь. Мебель остается по договоренности. Выведена сантехника под раковину и стиральную машину, есть возможность установить сан.узел. Капитальный ремонт дома произведен. Окна смотрят во двор. Общая площадь 16,7 кв.м. Дом 1983 года постройки. Дом кирпичный (очень теплый). УДАЧНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ. Вся инфраструктура рядом: салоны красоты, офисные центры, медицинские центры, аптеки, продуктовые и хозяйственные магазины. Функциональная детская площадка. Отличная транспортная развязка. До центра 10 минут на авто. Всегда есть парковочные места. Отличная транспортная доступность - легко можно добраться в любую точку города. Остановка для общественного транспорта около дома. Рядом с домом расположены детские сады №23, №17, №35 и Средняя общеобразовательная школа №114 и №48. Звоните, приезжайте на просмотр и приобретайте Квартиру Вашей Мечты!	16,7	146 706,6	2 450 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_14_m_49_et.2329_919170	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Id 348330. ПРОДАЕТСЯ светлая, теплая, уютная квартира-студия. СТАТУС КВАРТИРА. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 13.3 кв.метра. ПРЕИМУЩЕСТВА: Удачное месторасположение дома: автобусная, трамвайная, троллейбусная остановки у дома. Магазины, аптека, банк, пекарни у дома. БЕЗОПАСНО и СПОКОЙНО потому что Полицейский участок рядом. Транспортная развязка, расположенная в этом районе, позволит добраться в любую точку города - как в сторону центра города, так и в противоположные: Оренбургский, Матюшинский, Мамадышский тракт. 1 взрослый собственник (не пенсионер). Без долгов и обременений. Свободна от проживания, на регистрационном учете никто не числится. ТОРГ по факту просмотра. Наличный расчет. ЗВОНИТЕ!!! ПОКАЗ по предварительному согласованию!!! О доме Тип дома: кирпичный	14,0	110 714,3	1 550 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_133_m_49et.23008_27241	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Продаю шикарную уютную, теплую квартиру-студию в центре города с шикарным месторасположением и развитой транспортной развязкой и инфраструктурой, все в шаговой доступности. В доме сделан капремонт, поменяны все коммуникации, новый лифт и т.д. В комнате сделан качественный ремонт, санузел выложен дорогой плиткой, душевая кабина, использованы только дорогие и качественные материалы. Один взрослый собственник, без долгов и обременений, свободна от проживания, ключи сразу в день сделки!!! Спешите стать обладателем этой прекрасной студии по самой вкусной цене!!! Предпочтение покупателям с наличкой или ипотека от Сбербанка.	13,3	116 541,4	1 550 000,0
Аналоги к двухкомнатным квартирам, расположенным по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б						

1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.44.m.35.et.2306.703285	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48 р-н Приволжский	Продается 2-х комнатная квартира в кирпичном доме на комфортном 3 этаже . В доме горячее водоснабжение (не газовая колонка, что безопасно)! В ванной ремонт был сделан в августе 2021 (плитка, на полу влагостойкий ламинат, унитаз - инсталляция, что очень удобно при мытье полов, осталось только сделать потолок). Трубы водоснабжения и канализации после капремонта, пластик. В комнатах ламинат, натяжной потолок. Окна пластик. Балкон застеклен деревянными рамами, на полу тоже ламинат. В зале и прихожей встроенные шкафы. Остается кондиционер, кухонный гарнитур, встроенные шкафы. Остановки общественного транспорта (трамвай, автобус, троллейбус), магазины, детский сад очень близко. Школа, больницы рядом. До деревни Универсиады 4 трамвайные остановки. Квартира без залога, без обременения, без долгов. Без детских долей. В собственности менее 5 лет. Продаем в связи с переездом в другой город. Номер объекта: #2/538983/9737	44,0	109 090,9	4 800 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.463.m.55.et.22763.30841	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 90/48 р-н Приволжский	Уважаемые покупатели и коллеги! Вашему вниманию, на продажу представляю 2-х комнатную квартиру по адресу:ул.Авангардная 90/48,5 этаж в пятиэтажном кирпичном доме. В данный момент в квартире идёт капитальный ремонт и проведены следующие работы:заменены радиаторы отопления,заменена в полном объёме вся проводка,заменено сантехническое оборудование,заливка пола под уровень,стены выровнены под маяк,старые снесены и поставлены новые из пазогребневой плиты,окна заменены на пластиковые,балкон застеклён и внешне обшит. Остались чистовые работы:укладка ламината,отделка кафелем санузел,установка кондиционера,наклейка обоев,установка межкомнатных дверей,натяжка потолка.Окончание ремонта планируется к концу января,но показать квартиру и процесс ремонта возможно в любое удобное для Вас время.Ремонт будет в таком же стиле ,как на фото,но без мебели. По документам:один взрослый собственник,обременения нет,ареста нет,залога нет,рассматриваем любую форму расчёта,кроме рассрочки. Звоните,пишите!Рад буду Вам помочь!Берегите себя!	46,3	116 630,7	5 400 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.68.m.59.et.2221.621279	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	ПРОДАЕТСЯ КВАРТИРА В ПРИВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ. В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА. РЯДОМ ШКОЛА. ДЕТ.САДЫ. МАГАЗИНЫ	68,0	75 735,3	5 150 000,0

Характеристики Объектов-аналогов для квартир, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная, д.21

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Аналоги к квартире, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry	Республика Татарстан, Казань,	Продам двухкомнатную квартиру в ЖК Суворовский. Дом повышенной комфортности, с охраняемой территорией, теплым подземным паркингом. В квартире сделан хороший ремонт, теплые полы, 2 кондиционера, мебелирована и укомплектована техникой.	60,0	262 500,0	15 750 000,0

	y/2- k. kvartira 60m 319et. 70306713 2	Вахитовский район, ул. Толстого, 14А	Большая гардеробная. Полностью готова к проживанию. Собственник.			
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/y/2-k. kvartira 45m 25et. 232594288 1	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 18	Продается двухкомнатная квартира в Вахитовском районе. Центр города! Кирпичный дом! Газ! Отличная планировка, т.к. есть 3-я дополнительная комната. Сан узел совмещен. В квартире косметический ремонт. Есть все для проживания или сдачи в аренду. Закрытая придомовая территория за шлагбаумом. В шаговой доступности: Кремлевская Набережная (для туристов), КХТИ, КНИТУ, КАИ, Сельхоз. академия (для студентов), офисные центры (для командировочных сотрудников). ВСЯ СУММА В ДОГОВОРЕ, БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВОБОДНА ОТ ПРОЖИВАНИЯ, КЛЮЧИ В ДЕНЬ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО РАСЧЕТА. Звоните и записывайтесь на просмотр!	45,0	119 777,8	5 390 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/y/2-k. kvartira 70m 47et. 223862812 3	Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 78А	О доме: Тип дома: кирпичный Год постройки: 2006 Пассажирский лифт: 1 Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка Парковка: подземная	70,0	200 000,0	14 000 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/y/2-k. kvartira 413 m 35 et. 2278060909	Республика Татарстан, Казань, Театральная ул., 13	Продается уютная двухкомнатная квартира в историческом центре города! Отдельный охраняемый двор с парковочным местом, качественный ремонт, мебель, техника... Заезжай в сердце Казани и живи. Компактная, теплая квартира с гардеробной, в доме с видом на Кремлевскую Набережную, сквер, Площадь Свободы, дом Правительства. Выходя на аккуратный балкончик можно часами любоваться оперным театром, национальной библиотекой и многочисленными туристами влюбляющимися в город. Территории особой значимости для республики, которые всегда находятся в отличном состоянии и радуют глаз при прогулках. Все фотографии соответствуют действительности и полностью передают обстановку в квартире и атмосферу. Квартира с ремонтом, тновой электрикой(медная ГОСТ), полы не скрипучие деревянные, а залиты бетоном и покрыты качественным ламинатом. Вся мебель, техника, кондиционер остаются в квартире. Соседство с элитными школами № 39 с углубленным изучением английского языка, Международной школой и лицеем №116 с и ВУЗаи делают квартиру привлекательной и для студентов, и для семей с детьми. Собственники взрослые, ждаты разрешение органов опеки на продажу не нужно. Занижений и обременений нет. Вся сумма указывается в договоре. Чистая продажа. Документы все готовы. Подходит под ипотеку любого банка. Оперативный показ. Полное юридическое сопровождение и при необходимости помощь с ипотекой в подарок от агентства недвижимости "НАКО".	70,0	225 000,0	15 750 000,0

Аналоги к квартирам, расположенным по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2 и 3

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² 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 торг:

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 осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 280, таб.142, по данным которого величина скидки на торг для квартир массовой советской застройки составляет 5,6%

Местоположение:

В силу того, что подобранные аналоги находятся в непосредственной близости от объекта оценки, корректировка на местоположение не производилась.

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

Некоторые аналоги расположены на иных этажах, нежели объект оценки, имеющих большую или меньшую привлекательность, в связи с чем необходима корректировка.

Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 199, таб.79

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Поправка на уровень отделки:

Объект оценки и объекты-аналоги могут иметь разный уровень отделки и тогда к ним необходимо применить коэффициент учитывающий такие различия. В данном случае, аналоги подобраны таким образом, что уровень отделки является примерно одинаковым, в связи с чем применение корректирующих коэффициентов не требуется.

Поправка на материал стен дома:

Внесение поправки на материал стен дома обусловлено различиями в качестве материалов, так кирпич теплее и надёжнее, чем панели.

Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 164, таб.52

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Поправка на состояние и наличие дополнительных улучшений:

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

сравнению с оцениваемыми помещениями.

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

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

Приведение цены по площади:

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м. Поправка на разницу площади (S, м2) между оцениваемым Объектом (So соответственно) и объектом-аналогом (Sa) определяется с помощью коэффициентов таблицы.

$$K_{\text{массшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

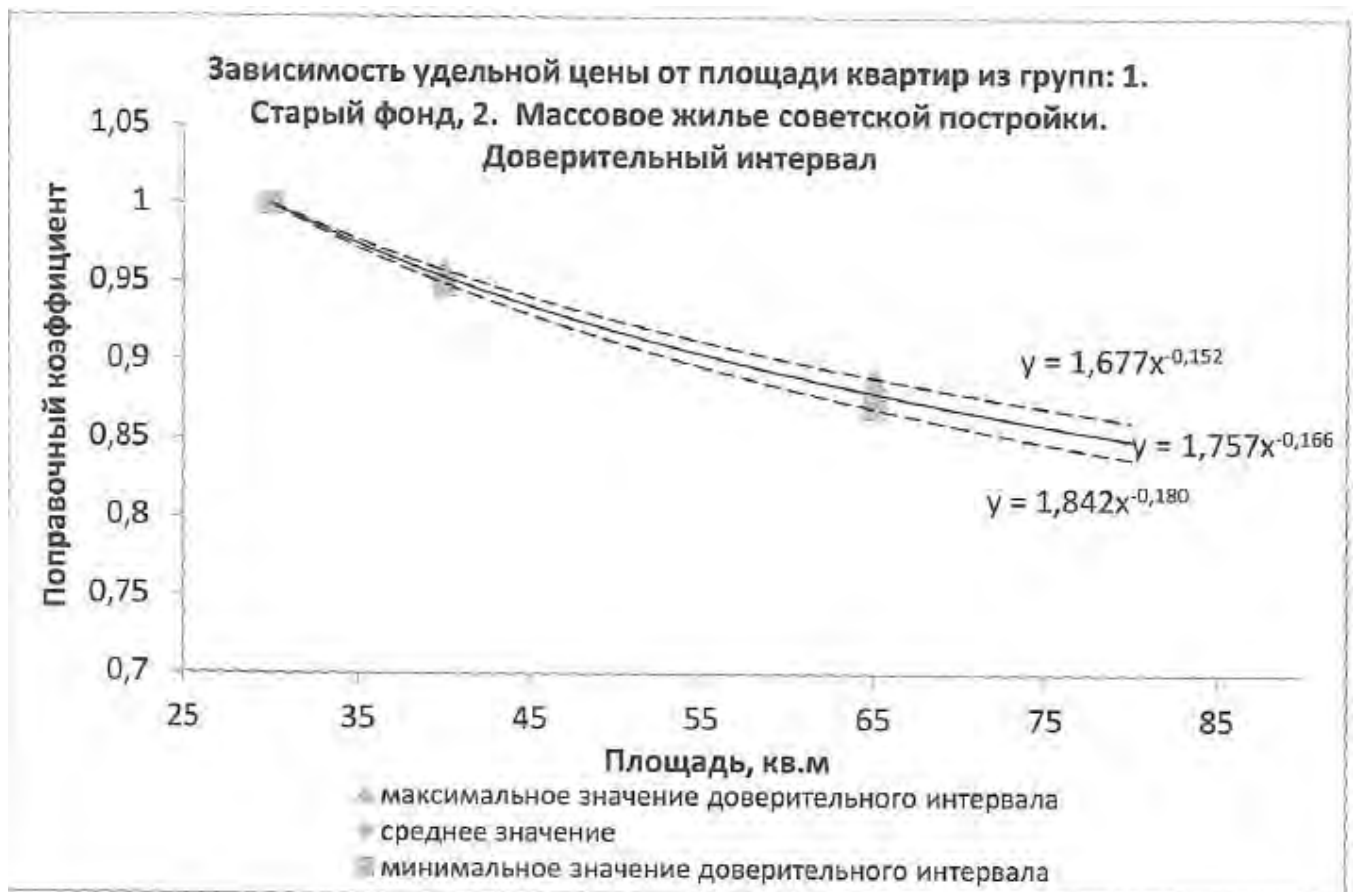
где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

При этом коэффициент торможения определялся в соответствии с графиком:



Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 184-188, рис.33.

Расчет рыночной стоимости квартир:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_17_m_69_et._2318296624	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_14_m_49_et._2329919170	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_133m_49et._2300827241
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	38,2	16,7	14,0	13,3
Стоимость всего объекта		2 450 000,0	1 550 000,0	1 550 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		146 707	110 714	116 541
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		138 491,02	104 514,29	110 015,04
Площадь, кв.м.	38,20	16,70	14,00	13,30
Корректировка, %		-12,83%	-15,35%	-16,07%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 717	88 473	92 340
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	8,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 717	95 551	92 340
Этаж расположения квартиры	Средний (3/5)	Средний (6/9)	Средний (4/9)	Средний (4/9)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 717	95 551	92 340
Валовая корректировка		18,43%	28,95%	21,67%
Расчётная величина		5,42	3,45	4,62
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		654 872,24	330 071,71	426 192,73
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		104 569,46
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		3 994 553,45
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		3 995 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_17_m_69_et._2318296624	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_14_m_49_et._2329919170	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_133m_49et._2300827241
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 185 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	37,9	16,7	14,0	13,3

Стоимость всего объекта		2 450 000,0	1 550 000,0	1 550 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		146 707	110 714	116 541
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		138 491,02	104 514,29	110 015,04
Площадь, кв.м.	37,90	16,70	14,00	13,30
Корректировка, %		-12,72%	-15,24%	-15,96%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 876	88 589	92 461
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	8,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 876	95 676	92 461
Этаж расположения квартиры	Средний (3/5)	Средний (6/9)	Средний (4/9)	Средний (4/9)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 876	95 676	92 461
Валовая корректировка		18,32%	28,84%	21,56%
Расчётная величина		5,46	3,47	4,64
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		659 816,10	331 774,61	428 927,10
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				104 716,62
Стоимость всего объекта оценки, руб.				3 968 759,87
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				3 969 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.531m.910et.211.9819148	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.68m.59et.2.157224083	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.45m.55et.2122280319
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	52,5	44,0	46,3	68,0
Стоимость всего объекта		4 800 000,0	5 400 000,0	5 150 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		109 091	116 631	75 735
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 981,82	110 099,35	71 494,12
Площадь, кв.м.	52,50	44,00	46,30	68,00
Корректировка, %		-2,89%	-2,06%	4,39%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 006	107 826	74 631
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 006	107 826	80 602

Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	Средний (3/5)	Крайний (5/5)	Средний (5/9)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 006	113 218	80 602
Валовая корректировка		8,49%	12,66%	17,99%
Расчётная величина		11,78	7,90	5,56
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 178 015,41	893 974,01	448 089,09
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			99 865,27
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 242 926,67
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 243 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.531m.910et.211981.9148	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.68m.59et.2157224083	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.45m.55et.2122280319
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	53,2	44,0	46,3	68,0
Стоимость всего объекта		4 800 000,0	5 400 000,0	5 150 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		109 091	116 631	75 735
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 981,82	110 099,35	71 494,12
Площадь, кв.м.	53,20	44,00	46,30	68,00
Корректировка, %		-3,10%	-2,28%	4,16%
Стоимость с учётом корректировки, руб		99 787	107 589	74 467
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		99 787	107 589	80 425
Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	Средний (3/5)	Крайний (5/5)	Средний (5/9)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		99 787	112 969	80 425
Валовая корректировка		8,70%	12,88%	17,76%
Расчётная величина		11,49	7,76	5,63
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 146 620,99	877 113,65	452 877,14
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			99 518,27
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 294 372,13
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 294 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-х комнатная квартира, общей	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.531m.910et.211981.9148	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.68m.59et.2157224083	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.45m.55et.2122280319

	площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.	ry/2- k_kvartira_531m_910et. 211981 9148	artiry/2- k_kvartira_68_m_59_et. 215 7224083	n/kvartiry/2- k_kvartira_45m_55et. 21 22280319
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171Б р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 90/48 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	51,1	44,0	46,3	68,0
Стоимость всего объекта		4 800 000,0	5 400 000,0	5 150 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		109 091	116 631	75 735
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 981,82	110 099,35	71 494,12
Площадь, кв.м.	51,10	44,00	46,30	68,00
Корректировка, %		-2,45%	-1,62%	4,86%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 456	108 311	74 967
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 456	108 311	80 964
Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	Средний (3/5)	Крайний (5/5)	Средний (5/9)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 456	113 727	80 964
Валовая корректировка		8,05%	12,22%	18,46%
Расчётная величина		12,42	8,18	5,42
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 247 482,82	930 346,20	438 656,78
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			100 569,64
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 139 108,54
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 139 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв. м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.apartamenty_74m_314_et.1952006366	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_74_m_613_et.2132224403	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira_58_m_23_et.1738405717
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 39
Площадь, кв.м.	70,2	60,0	45,0	70,0
Стоимость всего объекта		15 750 000,0	5 390 000,0	14 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		262 500	119 778	200 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		247 800,00	113 070,22	188 800,00
Площадь, кв.м.	70,20	60,00	45,00	70,00
Корректировка, %		-2,57%	-7,12%	-0,05%
Стоимость с учётом корректировки, руб		241 425	105 024	188 711
Валовая корректировка		8,17%	12,72%	5,65%
Расчётная величина		12,24	7,86	17,71
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 032 085,65	889 202,55	3 343 161,11
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			192 142,55
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			13 488 407,21
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			13 488 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв. м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/9-k.apartamenty_3745_m_611_et.2204702456	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/6-k.kvartira_320_m33_et.1864088073	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/8-k.apartamenty_375_m_612_et.721289624
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17
Площадь, кв.м.	433,0	60,0	41,3	70,0
Стоимость всего объекта		15 750 000,0	8 250 000,0	14 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		262 500	199 758	200 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		247 800,00	188 571,43	188 800,00
Площадь, кв.м.	433,00	60,00	41,30	70,00
Корректировка, %		-27,97%	-32,30%	-26,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		178 491	127 663	139 518

Валовая корректировка		33,57%	37,90%	31,70%
Расчётная величина		2,98	2,64	3,15
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		738 168,92	497 554,14	595 535,15
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			208 767,67
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			90 396 399,04
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			90 396 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв. м, кад. №16:50:010702:76, расположенное по адресу:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/9-k. apartamenty 3745 m 611 et. 2204702456	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/6-k. kvartira 320 m33 et. 18 64088073	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/8-k. apartamenty 375 m612 et. 721289624
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17
Площадь, кв.м.	374,0	60,0	41,3	70,0
Стоимость всего объекта		15 750 000,0	8 250 000,0	14 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		262 500	199 758	200 000
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		247 800,00	188 571,43	188 800,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	374,00	60,00	41,30	70,00
Корректировка, %		-26,20%	-30,63%	-24,28%
Стоимость с учётом корректировки, руб		182 885	130 806	142 952
Валовая корректировка		31,80%	36,23%	29,88%
Расчётная величина		3,14	2,76	3,35
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		779 328,82	520 436,78	631 783,30
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			208 789,17
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			78 087 148,71
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			78 087 000,00

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

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

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

Характеристики Объектов-аналогов для нежилого помещения, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная, д.21

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_300_m_2158148442	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	В 5 минутах от Кремля! В центре Казани под любой бизнес! ПРЕИМУЩЕСТВА: <input type="checkbox"/> Отличная планировка <input type="checkbox"/> Отдельный вход <input type="checkbox"/> Вся сумма в договоре <input type="checkbox"/> Документы готовы к продаже ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ: <input type="checkbox"/> 10 комнат <input type="checkbox"/> Высота потолка – 3,5 метров <input type="checkbox"/> исправные системы коммуникаций <input type="checkbox"/> год постройки – 2005г. ДЛЯ ЛЮБЫХ ЦЕЛЕЙ: <input type="checkbox"/> Отель <input type="checkbox"/> Апартаменты <input type="checkbox"/> Офис <input type="checkbox"/> Жилое помещение и другое, Звоните! Успейте пока не повысилась цена!	165,0	109 090,9	18 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_222_m_1866565926	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Объект №53110 Элитное, эксклюзивное расположение дома Вахитовский район, ул. Касаткина 15. К продаже предлагается помещение свободного назначения 222 кв.м. , в элитном месте центра города Казань. Очень качественно построенное кирпичное здание, с просторными помещениями, большими окнами, высота потолков 3 метра, презентабельный вид здания (красивый фасад). Все помещения с хорошим ремонтом. Очень высокий спектр использования: оказание услуг, торговая деятельность, офис. На данный момент объект используется под офис. Идеальное расположение для ведения Вашего бизнеса, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Документы полностью подготовлены к сделке! Обременений, ограничений, перепланировок НЕТ!!!	138,3	108 098,3	14 950 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2173836176	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 25	Продаю помещение на первой линии, в Вахитовском районе ,центр города. Удобные подъездные пути.	140,0	107 142,9	15 000 000,0

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² 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 торг:

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

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

Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, стр. 280, таб.169

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Местоположение:

Местоположение квартиры складывается из двух факторов:

1. **Привлекательность (престижность) района.** Лучшим показателем привлекательности района служит средний уровень цен на вторичную недвижимость, который отображен в разделе «Краткая характеристика рынка жилья».

2. **Локальная привлекательность.** Локальная привлекательность определяет насколько изменяется стоимость квартир внутри района в зависимости от ряда факторов. Ниже приведена таблица влияния различных факторов локального месторасположения.

Локальная привлекательность

%	3	2	0
Транспортная доступность	Высокая	Средняя	Слабая
Инфраструктура	Развитая	Среднеразвитая	Слаборазвитая
Интенсивность строительства	Интенсивное	Точечная	Не ведется

Также важным ценообразующим фактором является наличие рядом берега р. Волга, Казанка, какого-либо городского парка, крупного торгово-развлекательного комплекса. Влияние данного фактора определяется экспертным путем.

Так как объект оценки располагается в том же районе что и объекты аналоги, оценщиками было принято решение корректировку на местоположение принять равной 0%.

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

Некоторые аналоги расположены на иных этажах, нежели объект оценки, имеющих большую или меньшую привлекательность, в связи с чем необходима корректировка. В данном случае

корректировка не производилась, так как все аналоги и объект оценки находятся на 1 этаже.

Поправка на уровень отделки:

Величина поправки на состояние дома определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы, работы специализированных организаций. Черновая отделка – 60-80 долл. США за кв. метр. Косметический ремонт – 80-150 долл. США за кв. метр. «Эконом-класс» - 90-200 долларов за кв. метр. «Бизнес- класс» - 200-350 долларов за кв. метр. «Элит-класс» - от 550 долларов за кв. метр.

Корректировка вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей в % к рыночной стоимости 1 м².

Значение поправок на уровень отделки.

Физическое состояние/ Уровень отделки	Необходим ремонт	Среднее	Хорошее	Отличное
Черновая	0	0	0	0
Косметический ремонт	0,6	1,5	2,4	3,0
Эконом-класс	1,4	3,5	5,6	7,0
Бизнес-класс	3,0	7,5	12,0	15,0
Элит-класс	6,0	15,0	24,0	30,0

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

Приведение цены по площади:

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Статриелт от 01.07.2019г. согласно формуле:

$$\text{Корректировка на площадь} = (S_{\text{оц. Об}} / S_{\text{аналога}})^{K_{\text{торм}}}$$

← → ↺ statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1905-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad

Mail.Ru Яндекс Авито Авто ру Циан Рундс ГК РФ TripAdvisor Фламп Направление "Биз... Борис Березовский

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0.622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0.575

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o / S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.07.2019

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм}}}$

Веса аналогов

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

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок; q – количество корректировок аналога; p – количество аналогов;

q – количество корректировок;

p – количество аналогов.

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_300_m_215814844_2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_222_m_1866565926	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2173836176
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 25
Площадь, кв.м.	1 687,2	165,0	138,3	140,0
Стоимость всего объекта		18 000 000,0	14 950 000,0	15 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		109 091	108 098	107 143
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 981,82	102 044,83	101 142,86
Площадь, кв.м.	1 687,20	165,00	138,30	140,00
Корректировка, %		-32,02%	-33,98%	-33,85%
Стоимость с учётом корректировки, руб		70 009	67 369	66 909
Валовая корректировка		37,62%	39,58%	39,45%
Расчётная величина		2,66	2,53	2,54
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		273 755,33	257 810,57	256 399,98
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			68 095,43
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			114 890 605,10
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			114 891 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 20 июля 2020 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580	16 948 000	Не облагается	16 948 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271	130 000	Не облагается	130 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87	42 000	Не облагается	42 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1416	679 000	Не облагается	679 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1474	707 000	Не облагается	707 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65	31 000	Не облагается	31 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.	415	199 000	Не облагается	199 000
8	2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:039	52,5	5 243 000	Не облагается	5 243 000
9	2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	53,2	5 294 000	Не облагается	5 294 000
10	1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	38,2	3 995 000	Не облагается	3 995 000
11	1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	37,9	3 969 000	Не облагается	3 969 000
12	2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер	51,1	5 139 000	Не облагается	5 139 000

	16:50:080208:0001:0001:010.				
13	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1687,2	95 742 000	19 148 400	114 890 400
14	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,2	13 488 000	Не облагается	13 488 000
15	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433	90 396 000	Не облагается	90 396 000
16	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,6	78 212 000	Не облагается	78 212 000

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 20.01.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 560 946 240 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ Сорок ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ Сорок) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 56 079 040 (ПЯТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ Сорок) 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, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.	580,00	16 948 000	Не облагается	16 948 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:185.	2 556,30	109 794 000	21 958 800	131 752 800
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0057.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0058.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0059.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0060.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0061.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0062.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0063.	19,30	240 000	48 000	288 000
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, заделыные	19,30	240 000	48 000	288 000

земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0064.				
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0065.	19,30	240 000	48 000	288 000
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0067.	19,80	354 000	70 800	424 800
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0066.	64,20	1 523 000	304 600	1 827 600
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0069.	181,40	1 270 000	254 000	1 524 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	130 000	Не облагается	130 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	42 000	Не облагается	42 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	679 000	Не облагается	679 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	707 000	Не облагается	707 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	31 000	Не облагается	31 000
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:0000000:0:184.	436,30	17 530 000	3 506 000	21 036 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.	415,00	199 000	Не облагается	199 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика	1 073,50	15 796 200	3 159 240	18 955 440

Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.				
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	12 981 000	2 596 200	15 577 200
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	23 245 000	4 649 000	27 894 000
2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039	52,50	5 243 000	Не облагается	5 243 000
2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	53,20	5 294 000	Не облагается	5 294 000
1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	38,20	3 995 000	Не облагается	3 995 000
1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	37,90	3 969 000	Не облагается	3 969 000
2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.	51,10	5 139 000	Не облагается	5 139 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	95 742 000	19 148 400	114 890 400
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв. м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 488 000	Не облагается	13 488 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв. м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	90 396 000	Не облагается	90 396 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв. м, кад. №16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	78 212 000	Не облагается	78 212 000
		504 867 200	56 079 040	560 946 240

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)

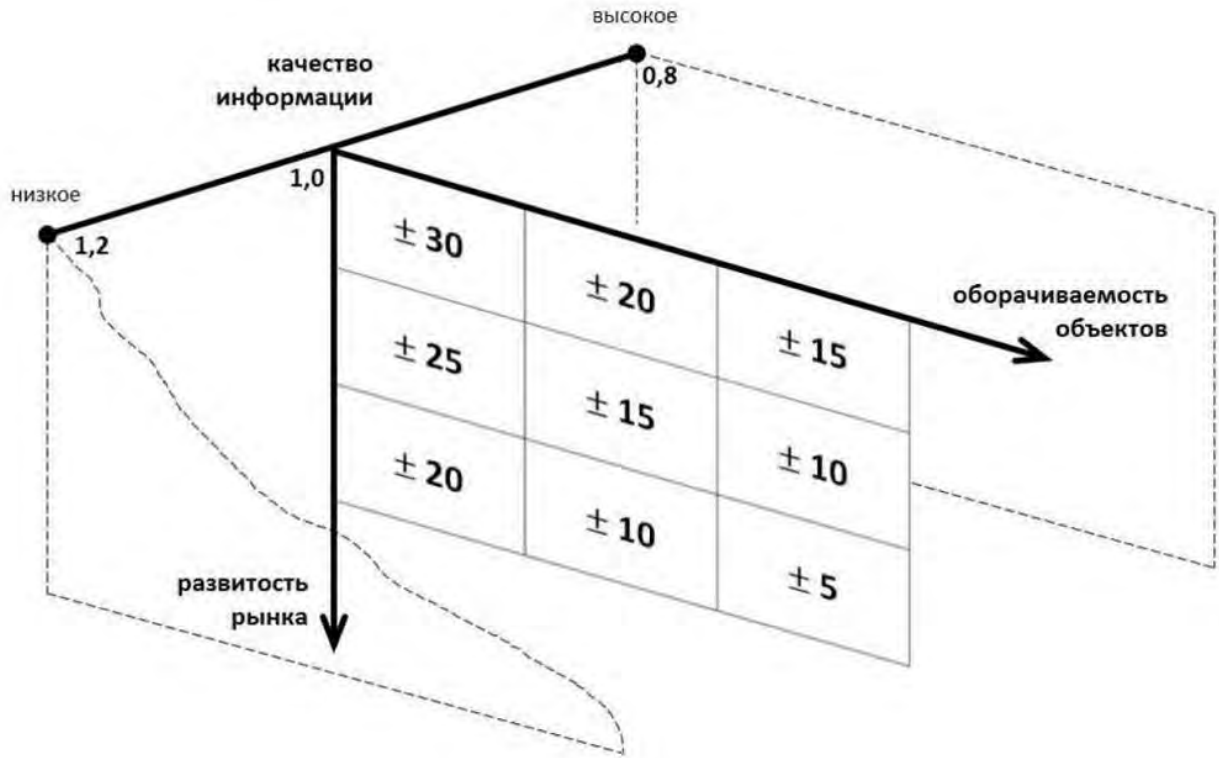
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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:

$$15\% \times 1 = 15\%$$

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 (+15%)	Нижняя граница интервала стоимости, руб. (-15%)
Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.	16 948 000	19 490 200	14 737 391
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, за пределами земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:000000:0:185.	131 752 800	151 515 720	114 567 652
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, за пределами земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0057.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, за пределами земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0058.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н	288 000	331 200	250 435

Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0059.			
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0060.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0061.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0062.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0063.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0064.	288 000	331 200	250 435
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0065.	288 000	331 200	250 435
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв.№3-410, лит.Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0067.	424 800	488 520	369 391
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв.№3-411, лит. А5, а8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0066.	1 827 600	2 101 740	1 589 217
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв.№3-409, лит.Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский, запердельные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер: 16:15:180000:0007:0069.	1 524 000	1 752 600	1 325 217
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	130 000	149 500	113 043
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	42 000	48 300	36 522
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	679 000	780 850	590 435
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	707 000	813 050	614 783
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский	31 000	35 650	26 957

муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.			
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, за пределами земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ, кадастровый (или условный) номер 16:15:0000000:0:184.	21 036 000	24 191 400	18 292 174
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровый (или условный) номер 16:15:181301:109.	199 000	228 850	173 043
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	18 955 440	21 798 756	16 482 991
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	15 577 200	17 913 780	13 545 391
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	27 894 000	32 078 100	24 255 652
2-х комнатная квартира, общей площадью 52,50, 10 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38, кадастровый номер 16:50:0802 08:0001:0001:039	5 243 000	6 029 450	4 559 130
2-х комнатная квартира, общей площадью 53,20, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 46, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:047	5 294 000	6 088 100	4 603 478
1 - комнатная квартира, общей площадью 38,20, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:050	3 995 000	4 594 250	3 473 913
1 - комнатная квартира, общей площадью 37,90, 2 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:046	3 969 000	4 564 350	3 451 304
2-х комнатная квартира, общей площадью 51,10, 3 этаж, расположенная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 9, кадастровый номер 16:50:080208:0001:0001:010.	5 139 000	5 909 850	4 468 696
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	114 890 400	132 123 960	99 904 696
Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв. м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	13 488 000	15 511 200	11 728 696
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв. м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	90 396 000	103 955 400	78 605 217
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв. м, кад. №16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	78 212 000	89 943 800	68 010 435
	560 946 240	645 088 176	487 779 339

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 – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА
Фотоматериалы























Документы

16-АК 242232

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" июня 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.04.2011 №001/КАТ, дата регистрации 07.06.2011, №16-16-01/145/2011-002

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд 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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м, этаж 2, инв.№ 13464, лит. А, объект № 71, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:00001:047, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авиационная, д.171Б, кв.46

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:047
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/145/2011-007

Регистратор
Тигирова С.В. (подпись)

Серия 16-АК 242232

16-АК 242235

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" июня 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.04.2011 №001/КАТ, дата регистрации 07.06.2011, №16-16-01/145/2011-002

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд 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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21,0 кв.м, этаж 3, инв.№ 13464, лит. А, объект № 67, кадастровый № 16:50:08 02 08:0001:00001:050, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авиационная, д.171Б, кв.49

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:0001:0001:050
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/145/2011-006

Регистратор
Тигирова С.В. (подпись)

Серия 16-АК 242235

16-АК 242236

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" июня 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.04.2011 №001/КАТ, дата регистрации 07.06.2011, №16-16-01/145/2011-002

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негидроэнергетики "Шалыпин", под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", действующая на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дела владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 52,59 кв.м., в том числе жилая 27,40 кв.м., этаж 10, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 63, кадастровый № 16:50:08 02 08:001:0001:039, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17/Б, кв.38

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:001:0001:039

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/145/2011-005

Регистратор
Татирова С. В.
МП. (подпись)

Серия 16-АК 242236

16-АК 242234

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" июня 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.04.2011 №001/КАТ, дата регистрации 07.06.2011, №16-16-01/145/2011-002

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негидроэнергетики "Шалыпин", под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", действующая на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дела владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 1-комнатная квартира, общая площадь 37,90 кв.м., в том числе жилая 18,70 кв.м., этаж 2, инв.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 64, кадастровый № 16:50:08 02 08:001:0001:046, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Авангардная, д.17/Б, кв.45

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:08 02 08:001:0001:046

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/145/2011-004

Регистратор
Татирова С. В.
МП. (подпись)

Серия 16-АК 242234

16-АЕ 147899

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОДЛЕЖАЩУЮ РЕГИСТРАЦИИ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "25" марта 2010 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.02.2010 №01/10

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд нецелевого назначения "Шалапин", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание, 2-этажное, общая площадь 269,80 кв. м, лит. А. 2, объект № 16:50/02-24133/001

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Островского, д. 20/5

Кадастровый (или условный) номер: 16:50/02-24133/001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25 марта 2010 года сделана запись регистрации № 16:16-01/0597/2010-419

Регистратор
Богуславич А. К.
МП
147899

Серия 16-АЕ 147899

16-АК 242233

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОДЛЕЖАЩУЮ РЕГИСТРАЦИИ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" июня 2011 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.04.2011 №001/КАТ, дата регистрации 07.06.2011, №16-16-01/145/2011-002

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд нецелевого назначения "Шалапин", под управлением ООО "Управляющая компания "Энергоинвест-Казань", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв. м, в том числе жилая 27,40 кв. м, этаж 3, лит. А, объект № 1, часть № 55, кадастровый № 16:50/08 02 08:0001-0001-010, адрес объекта Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авиационная, д. 17/Б, кв. 9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50/08 02-08:0001-0001-010

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07 июня 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/145/2011-003

Регистратор
Татарова С. В.
МП
242233

Серия 16-АК 242233

16-АК 306788

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв. м, инв. № 3-411, лит. А5, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 007: 0066
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-548

Регистратор Громов С. М. (подпись)

Серия 16-АК 306788

16-АК 306793

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Гостевой дом № 1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв. № 3-413, лит. А6, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0057
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-534

Регистратор Громов С. М. (подпись)

Серия 16-АК 306793

16-АК 306785

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- 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, 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: Гостевой дом № 8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв. № 3-420, лит. А13, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, земельные участки Верхнеуслонского района РТ, vicinity р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007. 0064
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-544

Регистратор
Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306785

16-АК 306786

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- 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, 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: Гостевой дом № 9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв. № 3-421, лит. А14, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, земельные участки Верхнеуслонского района РТ, vicinity р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007. 0065
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-545

Регистратор
Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306786

16-АК 306783

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ОБЪЕКТОВ И СРЕДСТВ С ПОД
Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв. № 3-418, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, земельные участки Верхнеуслонского района РТ, vicinity р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0062
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-541

Регистратор Громов С.М. подпись

Серия 16-АК 306783

16-АК 306784

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ОБЪЕКТОВ И СРЕДСТВ С ПОД
Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Гостевой дом № 7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв. № 3-419, лит. А12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, земельные участки Верхнеуслонского района РТ, vicinity р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0063
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-542

Регистратор Громов С.М. подпись

Серия 16-АК 306784

16-АК 306781

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов в реестре 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: Гостевой дом № 4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв.№ 3-416, лит. А9, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, записанные земельный Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0060
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-537

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306781

16-АК 306782

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов в реестре 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: Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв.№ 3-417, лит. А10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, записанные земельный Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0061
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-538

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306782

16-АК 306779

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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, 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: Гостевой дом № 2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв.№ 3-414, лит. А7, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0058
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-535

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306779

16-АК 306780

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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, 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: Гостевой дом № 3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв. м, инв.№ 3-415, лит. А8, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16: 15: 18 00 00: 0007: 0059
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-536

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306780

16-АК 306777

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 02 марта 2012 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- 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, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Дом № 1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2556,3 кв.м, инв.№ 3-408, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, земельные участки Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:0000000:0:185
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-531

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306777

16-АК 319496

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

повторное, взамен свидетельства : серия 16-АК № 319270 , дата выдачи 11.05.2012
Дата выдачи: 21 мая 2012 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2012 №03/2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- 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, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Дом № 2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 456,3 кв.м, инв.№ 3-412, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Верхнеуслонский муниципальный, земельные участки Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:0000000:0:184
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" мая 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/012/2012-421

Регистратор Долганов А.Н. (подпись)

Серия 16-АК 319496

16-АК 306792

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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 и паев в реестре владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1 474 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-553

Регистратор Громов С. М. (подпись)

Серия 16-АК 306792

16-АК 306787

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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 и паев в реестре 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: Занятие дилект-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв. м, инв. № 3-410, лит. Г, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, заповедные земли Верхнеуслонского района РТ, области р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:18 00 00: 0007: 0067
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-547

Регистратор Громов С. М. (подпись)

Серия 16-АК 306787

16-АК 319495

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

попторное, владен свидетелства : серия 16-АК № 319269 , дата выдачи 11.05.2012

Дата выдачи: "21" мая 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2012 №03/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шелагановское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" мая 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/012/2012-420

Регистратор Долганов А.Н. (подпись)

Серия 16-АК 319495

16-АК 306791

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "02" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1.416 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шелагановское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-552

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306791

16-АК 359006

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

16-АК 359006

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05 марта 2012 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шенанговское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-551

Регистратор Громов С.А. (подпись)

Серия 16-АК 359006

16-АК 306789

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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 и паев в реестре 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 в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Конюшня, назначение: не жилое, общая площадь 181,4 кв. м, инв № 3-409, лит. Г1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, запретельные земли Верхнеуслонского района РТ, vicinity р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Кадастровый (или условный) номер: 16.15.18.00.00:0007.0069
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-549

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306789

16-АК 306778

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

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "02" марта 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.02.2012 №01/2012

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 и паев в реестре 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 в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16.15.181301.111
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-17/008/2012-557

Регистратор Громов С.М. (подпись)

Серия 16-АК 306778

16-АН

289687

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДК С НЕМ
Управление Федеральной службы кадастровой регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "09" сентября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 №3/014-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда историчности "Шалинг" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергияИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре 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: Знание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв. м, инв.№ 14954, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ихорская, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16:16-49/051/2014-108

Регистратор
Арумянова Э.И. (подпись)

Серия 16-АН 289687

16-АН

289687

16-АН
289264

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Федеральный центр исполнительных органов государственной власти

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "08" сентября 2014 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 №30/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шаняли", 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 (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 823 кв. м, инв.№ 11791, лит. Е1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гигиорическая, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50-080119:75
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/051/2014-112

Регистратор
Каримов Р. В.
(подпись)

Серия 16-АН 289264

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(подпись государственного органа регистрации права)

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

Лист № _____

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____
19.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	16:50:010702:78
Номер кадастрового квартала:	16:50:010702
Дата присвоения кадастрового номера:	19.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	данные отсутствуют
Площадь, м²:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подзумная, д. 21, пом. 1003
Наименование:	1687.2
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположена постройка, машино-место.	Нежилое помещение
Вид жилого помещения:	Цокольный этаж № 1, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Мансарда № 4
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	1111335019
Виды разрешенного использования:	16:50:00000011916
Сведения об отнесении здания к помещению или нежилого помещения к определенной категории земель населенных пунктов, к видам или категориям земель, к видам использования или иного назначения:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Получатель выписки: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____

Содержимости изменений пенсионного стажа №1-8, 8а, 8б, 9-12, 12а, 12б, 13-21, 22а, 22б, 23-24, 25-26, 27-28, 29-30, 31-32, 33-34, 35-36, 37-38, 39-40, 41-42, 43-44, 45-46, 47-48, 49-50, 51-52, 53-54, 55-56, 57-58, 59-60, 61-62, 63-64, 65-66, 67-68, 69-70, 71-72, 73-74, 75-76, 77-78, 79-80, 81-82, 83-84, 85-86, 87-88, 89-90, 91-92, 93-94, 95-96, 97-98, 99-100, 101-102, 103-104, 105-106, 107-108, 109-110, 111-112, 113-114, 115-116, 117-118, 119-120, 121-122, 123-124, 125-126, 127-128, 129-130, 131-132, 133-134, 135-136, 137-138, 139-140, 141-142, 143-144, 145-146, 147-148, 149-150, 151-152, 153-154, 155-156, 157-158, 159-160, 161-162, 163-164, 165-166, 167-168, 169-170, 171-172, 173-174, 175-176, 177-178, 179-180, 181-182, 183-184, 185-186, 187-188, 189-190, 191-192, 193-194, 195-196, 197-198, 199-200, 201-202, 203-204, 205-206, 207-208, 209-210, 211-212, 213-214, 215-216, 217-218, 219-220, 221-222, 223-224, 225-226, 227-228, 229-230, 231-232, 233-234, 235-236, 237-238, 239-240, 241-242, 243-244, 245-246, 247-248, 249-250, 251-252, 253-254, 255-256, 257-258, 259-260, 261-262, 263-264, 265-266, 267-268, 269-270, 271-272, 273-274, 275-276, 277-278, 279-280, 281-282, 283-284, 285-286, 287-288, 289-290, 291-292, 293-294, 295-296, 297-298, 299-300, 301-302, 303-304, 305-306, 307-308, 309-310, 311-312, 313-314, 315-316, 317-318, 319-320, 321-322, 323-324, 325-326, 327-328, 329-330, 331-332, 333-334, 335-336, 337-338, 339-340, 341-342, 343-344, 345-346, 347-348, 349-350, 351-352, 353-354, 355-356, 357-358, 359-360, 361-362, 363-364, 365-366, 367-368, 369-370, 371-372, 373-374, 375-376, 377-378, 379-380, 381-382, 383-384, 385-386, 387-388, 389-390, 391-392, 393-394, 395-396, 397-398, 399-400, 401-402, 403-404, 405-406, 407-408, 409-410, 411-412, 413-414, 415-416, 417-418, 419-420, 421-422, 423-424, 425-426, 427-428, 429-430, 431-432, 433-434, 435-436, 437-438, 439-440, 441-442, 443-444, 445-446, 447-448, 449-450, 451-452, 453-454, 455-456, 457-458, 459-460, 461-462, 463-464, 465-466, 467-468, 469-470, 471-472, 473-474, 475-476, 477-478, 479-480, 481-482, 483-484, 485-486, 487-488, 489-490, 491-492, 493-494, 495-496, 497-498, 499-500, 501-502, 503-504, 505-506, 507-508, 509-510, 511-512, 513-514, 515-516, 517-518, 519-520, 521-522, 523-524, 525-526, 527-528, 529-530, 531-532, 533-534, 535-536, 537-538, 539-540, 541-542, 543-544, 545-546, 547-548, 549-550, 551-552, 553-554, 555-556, 557-558, 559-560, 561-562, 563-564, 565-566, 567-568, 569-570, 571-572, 573-574, 575-576, 577-578, 579-580, 581-582, 583-584, 585-586, 587-588, 589-590, 591-592, 593-594, 595-596, 597-598, 599-600, 601-602, 603-604, 605-606, 607-608, 609-610, 611-612, 613-614, 615-616, 617-618, 619-620, 621-622, 623-624, 625-626, 627-628, 629-630, 631-632, 633-634, 635-636, 637-638, 639-640, 641-642, 643-644, 645-646, 647-648, 649-650, 651-652, 653-654, 655-656, 657-658, 659-660, 661-662, 663-664, 665-666, 667-668, 669-670, 671-672, 673-674, 675-676, 677-678, 679-680, 681-682, 683-684, 685-686, 687-688, 689-690, 691-692, 693-694, 695-696, 697-698, 699-700, 701-702, 703-704, 705-706, 707-708, 709-710, 711-712, 713-714, 715-716, 717-718, 719-720, 721-722, 723-724, 725-726, 727-728, 729-730, 731-732, 733-734, 735-736, 737-738, 739-740, 741-742, 743-744, 745-746, 747-748, 749-750, 751-752, 753-754, 755-756, 757-758, 759-760, 761-762, 763-764, 765-766, 767-768, 769-770, 771-772, 773-774, 775-776, 777-778, 779-780, 781-782, 783-784, 785-786, 787-788, 789-790, 791-792, 793-794, 795-796, 797-798, 799-800, 801-802, 803-804, 805-806, 807-808, 809-810, 811-812, 813-814, 815-816, 817-818, 819-820, 821-822, 823-824, 825-826, 827-828, 829-830, 831-832, 833-834, 835-836, 837-838, 839-840, 841-842, 843-844, 845-846, 847-848, 849-850, 851-852, 853-854, 855-856, 857-858, 859-860, 861-862, 863-864, 865-866, 867-868, 869-870, 871-872, 873-874, 875-876, 877-878, 879-880, 881-882, 883-884, 885-886, 887-888, 889-890, 891-892, 893-894, 895-896, 897-898, 899-900, 901-902, 903-904, 905-906, 907-908, 909-910, 911-912, 913-914, 915-916, 917-918, 919-920, 921-922, 923-924, 925-926, 927-928, 92

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2	
Сведения о зарегистрированных правах			
Лист № Раздела 2		19.07.2018	
Всего листов раздела 2:		Всего разделов	
Кадастровый номер		16:50:010702:78	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаданг" данные о котором устанавливаются на основании данных аналогов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:010702:78-16:001/2018-1 от 19.07.2018	
3. Документ-основание:		3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №02/10; Технический план помещения от 18.07.2018, выданный орган: АО "БТИ РГ"	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1. 1. Вид: Доверительное управление, Доверительное управление Дата государственной регистрации: 19.07.2018 Номер государственной регистрации: 16:50:010702:78-16:001/2018-2 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2023 2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" "ЭнергоИнвест Капитал", ИНН: 7716580524 3. основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаданг" от 02.10.2008 №1282-75-09936	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Михайлов Р. Ф.	

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

Род. 5

Помещение: План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № 19.07.2018 Род. 5 Всего листов раздела 5: Всего разделов: Всего листов выписки:

Кадастровый номер: 16:50:010702:78

Номер этажа (этажей): Цокольный этаж № 1

Масштаб 1: данные отсутствуют

С. ЗАПОВЕДНИК Е. ОБЩЕСТВО

М.П.

Филиал Р.Ф.

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

Раздел 5

Помещение: План расположения помещений, машино-места на этаже (планин этаж)

Лист № 19.07.2018 Раздел 5 Всего листов раздела 5: 5 Всего разделов: 16:50:010702:78 Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:50:010702:78

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: данные отсутствуют

ДЛЯ ВЫБОРА СПЕЦИАЛИСТА - ЮРИСТА

Ф.И.О. специалиста: Ф.И.О. специалиста

М.П. Дата: 19.07.2018

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плановый этаж)

Помещение

Лист № 19.07.2018

Рассела §

Всего листов раздела §:

Всего разделов:

Всего листов выписки:

Кадастровый номер:

16:50:010702:78

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Масштаб 1:

Литература отсутствует

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.

Ф.И.О. и И.О. П.

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

Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Лист № 19.07.2018 Раздела 5 Всего листов раздела 5: Всего разделов: Всего листов выписки:

Кадастровый номер 16:50:010702:78

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

М.П.

Подпись (И. Ф.)

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

Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № 19.07.2018

Раздел 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов

Всего листов выписки

Кадастровый номер: 16:50:010702:78

Номер этажа (этажей): Мансарда № 4

Масштаб 1: отсутствует

СТАВРОПОЛЬСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ЗАДАЧ

М.П. Ставропольский областной центр задач

Подпись: [подпись]

Дата: [дата]

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

Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.07.2018				
Кадастровый номер:	16:50:010702:77			
Номер кадастрового квартала:	16:50:010702			
Дата присвоения кадастрового номера:	19.07.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подпужная, д.21, кв.1			
Площадь, кв.м:	70.2			
Назначение:	Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположена недвижимость, машино-место:	Жилое помещение			
Выдаваемый документ:	Этаж № 2			
Кадастровая стоимость (руб.)	Квартира			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	232.3636.15			
Вид разрешенного использования:	16:50:00000011916			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений (специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома, социальным и иным видам или иным видам, дома коммерческого использования):	данные отсутствуют			
Служба жилищного учета (объект недвижимости):	данные отсутствуют			
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Подпись выписки:	20/07/2018 10:07:2018			
Главный специалист-эксперт:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"			
Подпись:	М.П.			
Подпись:	Фамилия И.О.			

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

Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.07.2018				
Кадастровый номер:	16:50:010702:77			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин" данные о котором содержатся на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:010702:77-16/001/2018-1 от 19.07.2018			
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №402710, Технический план помещения от 13.07.2018, выданный органом АО "БТИ РТ"			
4. Сведения о правах и ограничениях объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Подпужная, ул. № 16-16-01/009/2010-589, Этаж-эпиротный комплекс, назначение: нежилое, 3-х комнатный, мансарда - жилой, общая площадь 220м. 1 кв. м, этаж № 6/21, этаж А, Б дата государственной регистрации: 19.07.2018 номер государственной регистрации: 16:50:010702:77-16/001/2018-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Энерджи-Каштан" основание государственной регистрации: ИНН: 7716589524 5. Сведения о наличии реальных об ипотечных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин" от 02.10.2008 №1282-75406956 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют			
Главный специалист-эксперт:	М.П.			
Подпись:	Мондзон Р.Ф.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План размещения помещения, машино-места на этаже (далее - этаж)

Помещение: _____

Лист № _____ Раздела 5 _____ Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

19.07.2018

Кадастровый номер: _____ 16:50:010702:77

Номер этажа (этажей): Этаж №2

Масштаб: 1: _____ 483

ДЛЯ ВНЕШНЕГО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

М.П. _____ Подпись Р.Ф. _____

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Помещение: _____

Лист № _____ Раздела 1 _____ Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

19.07.2018

Кадастровый номер: _____ 16:50:010702:76

Номер кадастрового квартала: 16:50:010702

Дата присвоения кадастрового номера: 19.07.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Республика Татарстан, г.Балаши, ул. Подпечная, д.21, кв.3

Площадь, м²: 374,6

Назначение: Жилое помещение

Назначение: Жилое помещение

Номер этажа, на котором расположенное помещение, машино-место: Мемориал №4

Вид жилого помещения: Квартира

Кадастровая стоимость (руб.): 1239346,16

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:000000:11916

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения в специализированного жилищного фонда, жилым помещением жилищного фонда социального использования или жилого дома коммерческого назначения: данные отсутствуют

Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Подпись выписки: _____

ДЛЯ ВНЕШНЕГО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

М.П. _____ Подпись Р.Ф. _____

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

Помещение: Сведения о зарегистрированных правах

Лист № Раздел 2
19.07.2018
Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 1
Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:50:010702:76

1. Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционного фонда «Закрытый инвестиционный фонд недвижимости «Шалеппин»», данные о котором установлены на основании данных, предоставленных владельцами инвестиционных паев и вносимых в инвестиционные паевые именные листы владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:010702:76-16:001/2018-1 от 19.07.2018
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №02/10; Технический план помещения от 13.07.2018, кадастровый номер: АО «БТИ РТ»
4. Сведения об ограничении права и обременении объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), «Казань», ул. Подурная, усл. № 16-16-01/008/2010-589, Военно-спортивный комплекс, наименование: нежилое, 3-х этажный, мансарда - 3-х этажный, общая площадь 2701,1 кв. м, инв. № 6/21, лит. А, Б дата государственной регистрации: 19.07.2018 номер государственной регистрации: 16:50:010702:76-16:001/2018-2 дата, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоБизнесКазань», ИНН 7716580524 основание государственной регистрации: Протокол общего собрания Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалеппин» от 02.10.2008 №1252-75406955
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ПЛАТЫН СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П. [подпись]

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

План размещения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № Раздел 5
19.07.2018
Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 1
Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:50:010702:76

Номер этажа (этажей): Мансарда №4



Масштаб 1: данные отсутствуют

ПЛАТЫН СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П. [подпись]

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
19.07.2018			
Кадастровый номер:	16:50:010702/75		
Номер кадастрового листа:	16:50:010702		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.07.2018		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подпунктная, д.21, кв.2		
Площадь, м²:	4338		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3		
Идентификатор помещения:	Казань		
Кадастровая стоимость (руб.):	1433259.50		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:50:000000 (1916)		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об обременении жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации о жилищно-коммунальном хозяйстве:	данные отсутствуют		
Сведения об обременении жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации о жилищно-коммунальном хозяйстве:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие сведения:	данные отсутствуют		
Подпись: выписка:	Подпись: выписка:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.		

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

Сведения о зарегистрированных правах

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
19.07.2018			
Кадастровый номер:	16:50:010702/75		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Палатин", данные о которых устанавливаются на основании данных платежных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:010702/75-16:001/2018-3 от 19.07.2018		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №02/10. Технический план помещения от 12.07.2018		
4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	4.1. Вид: Доверительное управление Дата государственной регистрации: 19.07.2018 Номер государственной регистрации: 16:50:010702/75-16:001/2018-3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2023 4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерго-ИнвестКапитал", ИНН: 7716500524 Исполнение государственной регистрации: Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Палатин" от 02.10.2008 №1282-75-009936		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без уведомления в силу закона коллегия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.		



Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Дизель-генераторная

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	П	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЕЛИЗИ Р.П. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.	

Инвентарный номер	3-410					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости
объект: капитальный объект недвижимости
8 12 20 10
183
16:15:000000:0:183
Инвентаризация Р.К. 10/11
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



Handwritten signature

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета присвоены в Единый государственный реестр недвижимости
объект недвижимости

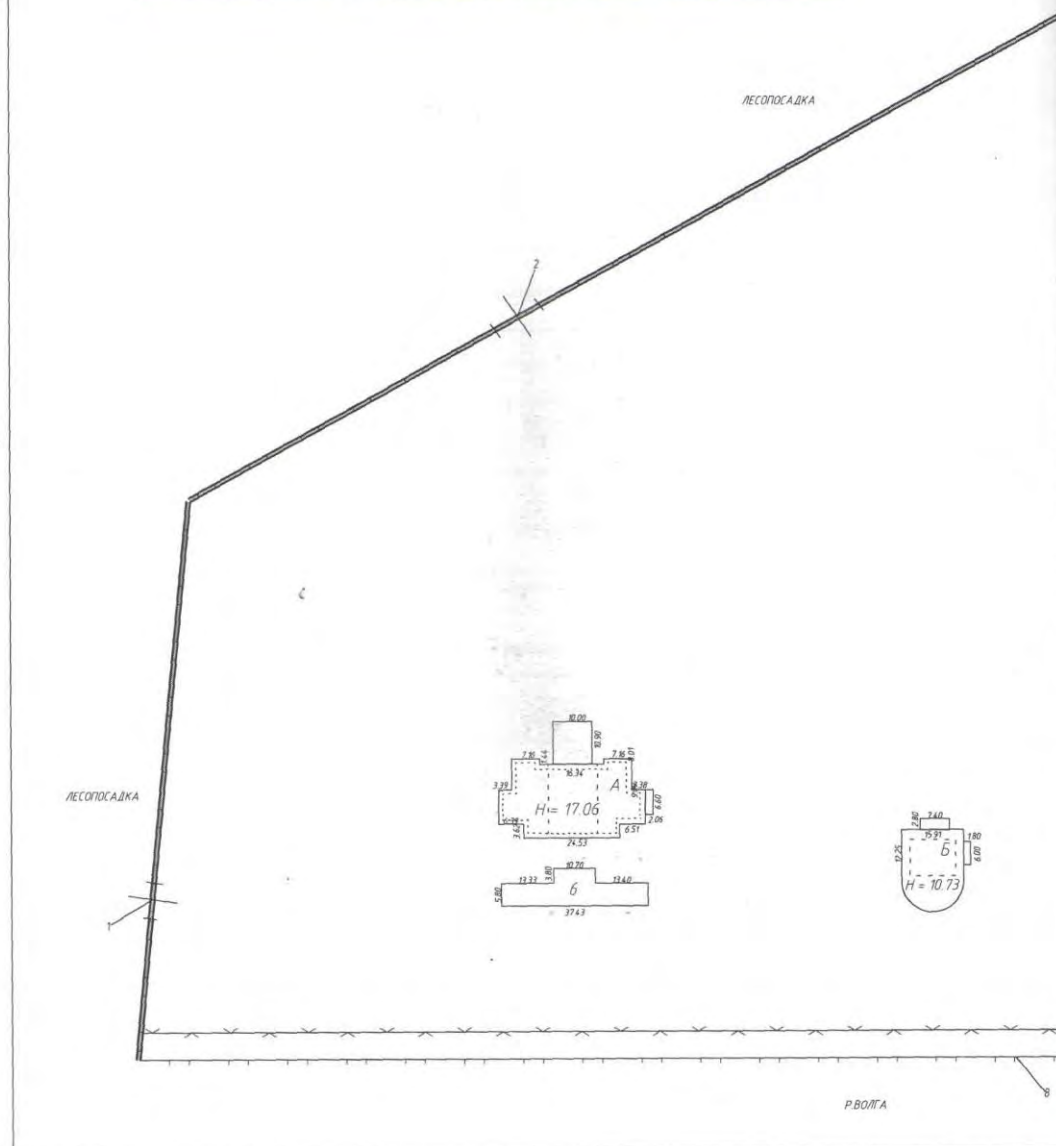
№ 8 12 20 10

и ему присвоен инвентарный номер 183

кадастровый номер 16:15:000000:0:183

Субантурманья С.К. [подпись]

(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации: не имеется
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____
Примечание: 1.Изменение литеры произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0067
Литера	Г

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
П	Дизель-генераторная	4,48*6,95	31,1	3,00	93

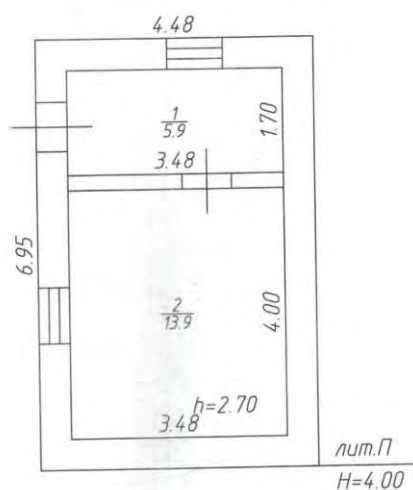
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит.П

на с. пункт _____ р-н Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости
8 объектов капитального строительства 12 20 10 г.

и ему присвоен инвентарный номер 183
кадастровый номер 16:15:000000:0:183
Сибатуллина С.К. *[подпись]*
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



Верхнеуслонский участок Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<i>[подпись]</i>	22.10.10.
Проверил			
Принял	Назмутдинова Р.Г.	<i>[подпись]</i>	
Копировал			
Масштаб 1:100			

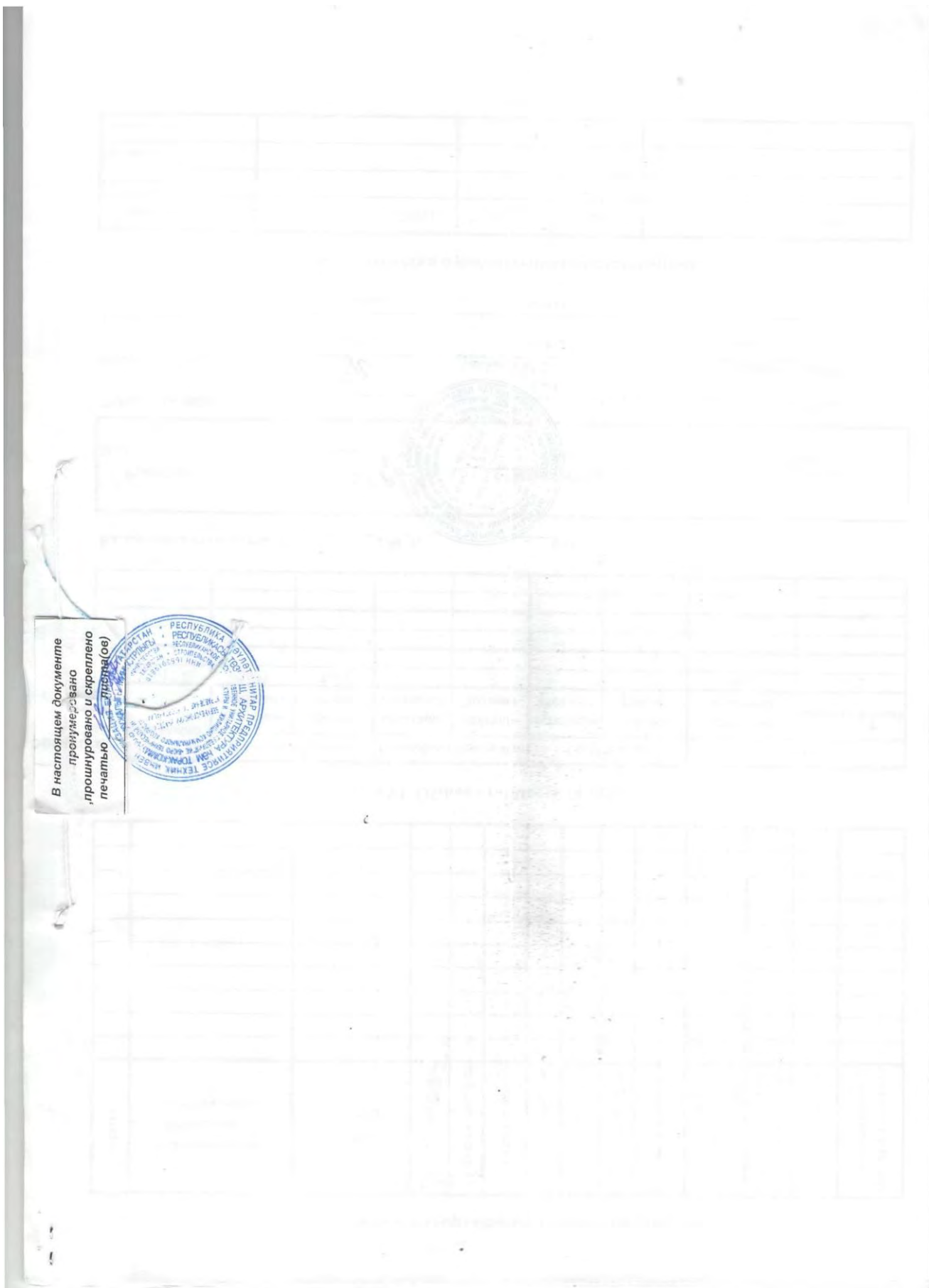
VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера П Год постройки 2005 Число этажей 1 Сборник № 2
Группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 323

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %		
										элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты		бетонный блочный	трещины	7	1	7	5	0,35			
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич 0,50	щели, трещины	34	1	34	5	1,7			
	б) перегородки		кирпич	щели, трещины	0	0	0	0	0			
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	прогибы балок	12	1	12	5	0,6			
		междуетажное										
		надподвальное										
4	Крыша		оцинкованное железо	протечки, просветы	5	1	5	5	0,25			
5	Полы		цементные покрытые плиткой	стертость	9	1	9	5	0,45			
6	Проемы	оконные	2 створные	волосные трещины	7	1	7	5	0,4			
		дверные	простые	волосные трещины			0		0,0			
7	Отделочные работы	наружная										
		внутренняя	штукатурка стен, побелка	загрязнение	1	1	1	5	0,05			
	лестницы и входы				0	0	0	0	0			
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление										
		водопровод			0	0	0	0	0			
		канализация			0	0	0	0	0			
		гор. водоснабжение										
		ванны										
		электро-освещение	центральное	пореждение приборов	14	1	14	5	0,7			
		газоснабжение										
		напольные электроплиты										
		телевидение										
		сигнализация										
		мусоропровод										
		радио			0	0	0	0	0			
		телефон										
		вентиляция										
лифты												
9	Прочие работы		отмостка	трещины	11	1	11	5	0,55			
Итого					100	X	100	X	5	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{5,00 \cdot 100}{100} = 5 \%$

**Отчёт №1703-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 144/188**





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

ДОМ ОХРАНЫ

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	О	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВБЛИЗИ р.п. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.	

Инвентарный номер	3-411					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Центральное государственное учреждение
«Семолная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости
Объект кадастра: 16:15:000000:0:181

Инвентарный номер: 181

16:15:000000:0:181

Назмутдинова Р.Г.

(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



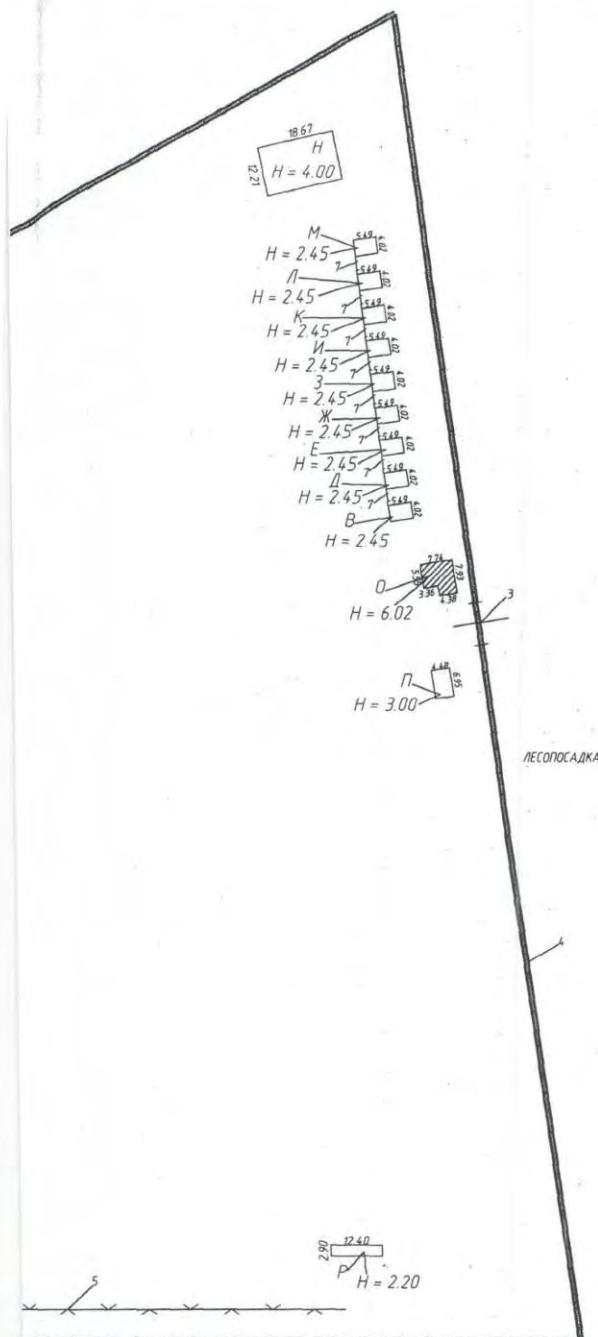
Назм

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

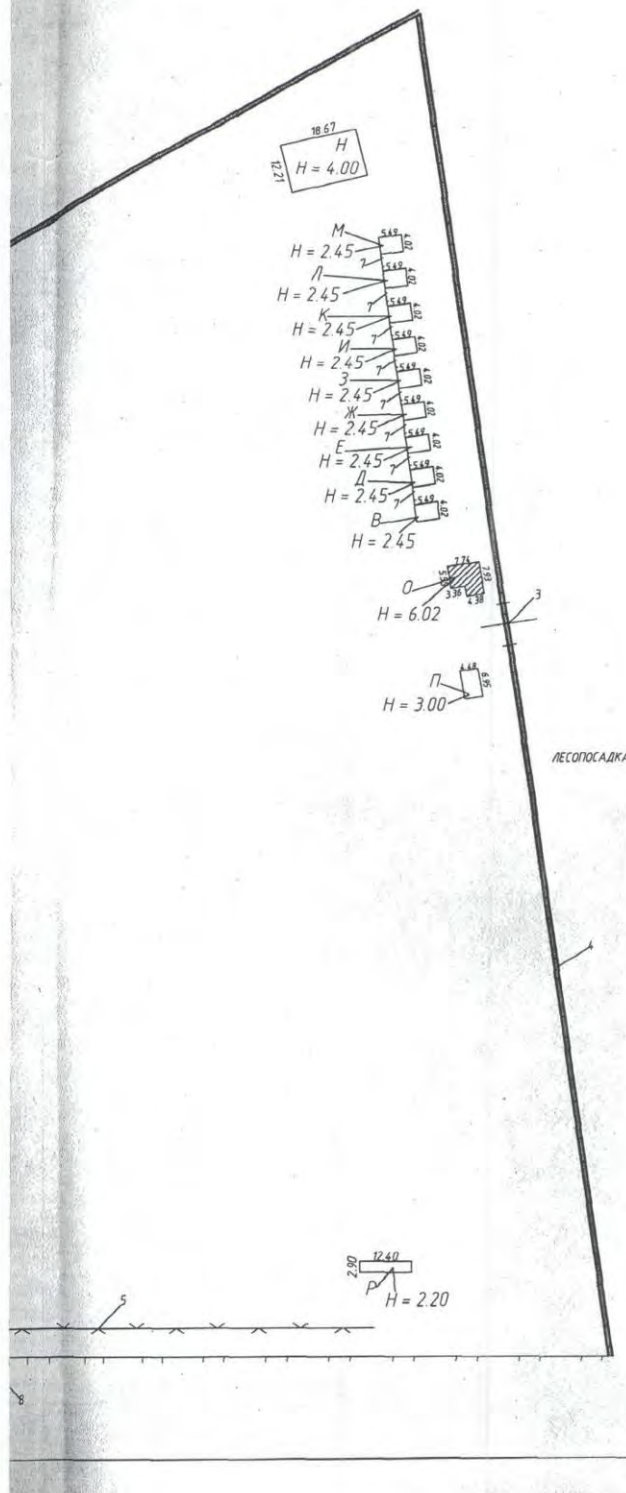
населенный пункт _____ р-н _____ Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский участок управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	22.10.10	
Проверил			
Принял	Назмутдинова Р.Г.		
Копировал			
Масштаб 1:500			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

населенный пункт _____ р-н Верхнеуслонский
 улица _____ дом № _____
 иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
 Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский участок Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	22.10.10.	
Проверил	Назмутдинова Р.Г.		
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:500			

IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации: не имеется
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____
Примечание: 1.Изменение литер произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0066
Литера	A5, a8

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
О	ДОМ ОХРАНЫ	5,55*7,74+2,38*4,65	54,0	3,05	165
		5,55*7,74	43,0	2,97	128
	БАЛКОН	2,17*4,15	9,0		
		ИТОГО:			292

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке)

Дом № _____ корп. _____

по ул. (пер.) _____

Иное местоположение _____

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛУНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЕЛСКИ Р.А. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЬЯНСКОГО РАЙОНА РТ.

Уточнить по внутреннему обмеру в кв.м. в т.ч. в																							
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Составил: техник-инженер-автор:
"22" _____ октября _____ 2010 г.

Р

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера О Год постройки 2005 Число этажей 2 Сборник № 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая Таблица № 51

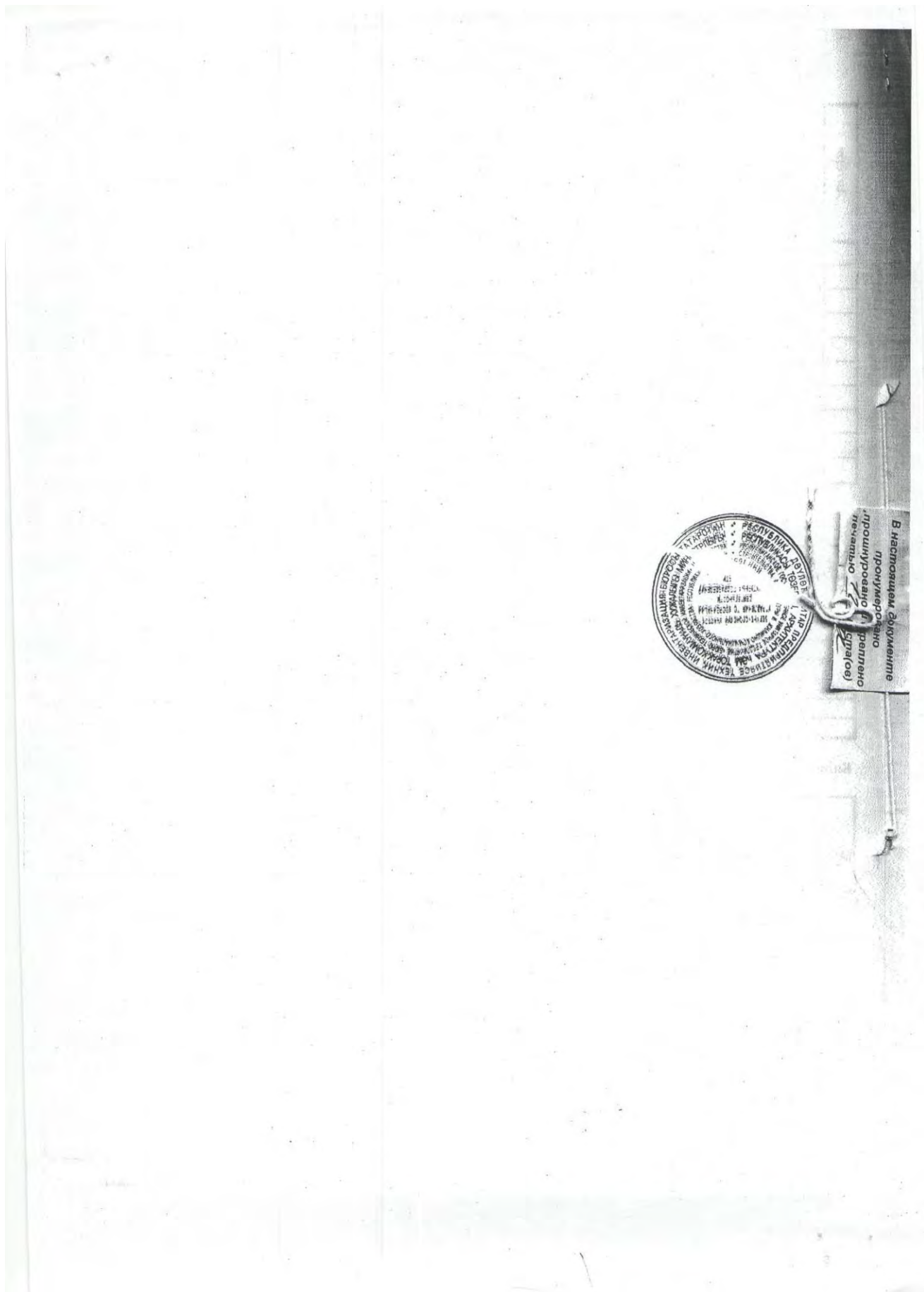
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонный блочный	трещины	17	1	17	5	0,85		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич 0,60	щели, трещины	34	1	34	5	1,7		
	б) перегородки		кирпич 0,15		0	0	0	0	0		
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	прогибы балок	10	1	10	5	0,5		
		междуэтажное	ж/б плиты								
		надподвальное									
4	Крыша		оцинкованное железо	протечки, просветы	7	1	7	5	0,35		
5	Полы		цементные покрытия плиткой	стертость	10	1	10	10	1		
6	Проемы	оконные	2 створные	волосные трещины	6	1	6	10	0,6		
		дверные	простые	волосные трещины			0		0,0		
7	Отделочны е работы	наружная									
		внутренняя	штукат. стен, побелка, окраска	загрязнение	8	1	8	10	0,8		
		лестницы и входы			0	0	0	0	0		
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	автономное								
		водопровод	центральное		0	0	0	0	0		
		канализация	центральное		0	0	0	0	0		
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	центральное	пореждение приборов	4	1	4	5	0,2		
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио			0	0	0	0	0		
		телефон									
		вентиляция	вентиляция								
лифты											
9	Прочие работы		отмостка	трещины	4	1	4	5	0,2		
Итого					100	X	100	X	6,2	X	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{6,20 \cdot 100}{100} = 6 \%$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

[illegible]

[illegible]





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

КОНЮШНЯ

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Н	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВБЛИЗИ р.п. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.	

Инвентарный номер	3-409					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости кадастровый номер 16:15:000000:0:173

26.11.2010

Инвентарный номер 173

Кадастровый номер 16:15:000000:0:173

Лица, имеющие право собственности: Р.Г. Назмутдинова

(Подпись, Ф.И.О. руководителя или уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



Надз

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)
расположенного в городе (поселке) _____ Дом № _____ корп. _____
по ул. (пер.) _____
Иное местоположение _____

							Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., в т.ч. распределение по назначению																	
1	2	3	4	5	6	7	КО-ОЦЕНКА			основное		канцелярские		предприятия общественного питания		гаражи-автомобильные		парковки		культурно-просветительные учреждения		26	27	28
							основная	вспомогательная	прочая	основная	прочая	основная	прочая	основная	прочая	основная	прочая	основная	прочая	основная	прочая			
И	1		1	ПОДСОБНАЯ	4,12*2,84	10,9			10,9													3,70		
			2	ТАМБУР	2,28*1,45	3,3			3,3															
			3	ПОДСОБНАЯ	4,03*2,64	10,6			10,6															
			4	КОНОШНЯ	10,91*6,89*2,2	97,5			97,5															
			5	КОНОШНЯ	7,56*6,54	41,9			41,9															
			6	ПОДСОБНАЯ	3,10*3,54	17,2			17,2															
				ИТОГО:		181,4			139,4															

Составил: техник-инвентаризатор
"22" октября 2010 г.

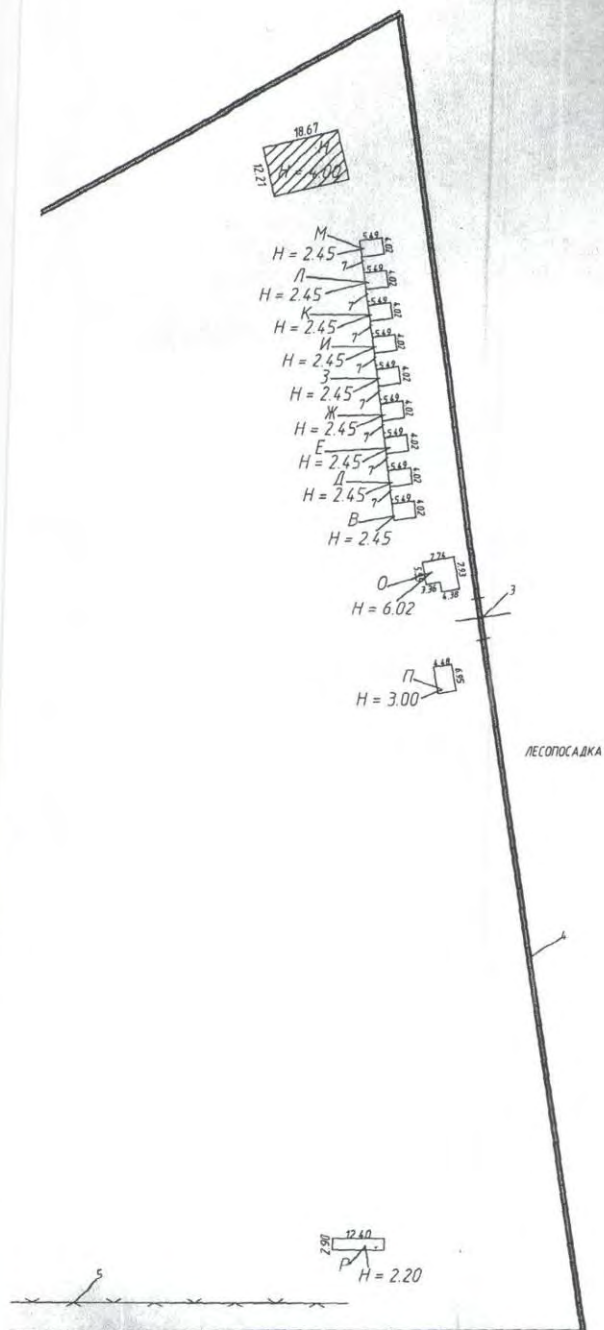
Р.Р.

Руководитель группы
"20" октября 2010 г.

Р.Р.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

нас. пункт _____ р-н _____ Верхнеуслонский
 улица _____ дом № _____
 иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
 Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский участок Управления по координации			
Деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	22	22.10.10.
Проверил	Назнутдинова Р.Г.	22	22.10.10.
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

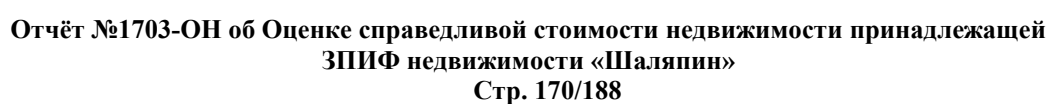
Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации: не имеется
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____
Примечание: 1.Изменение литара произошло в целях упорядочения объектов.

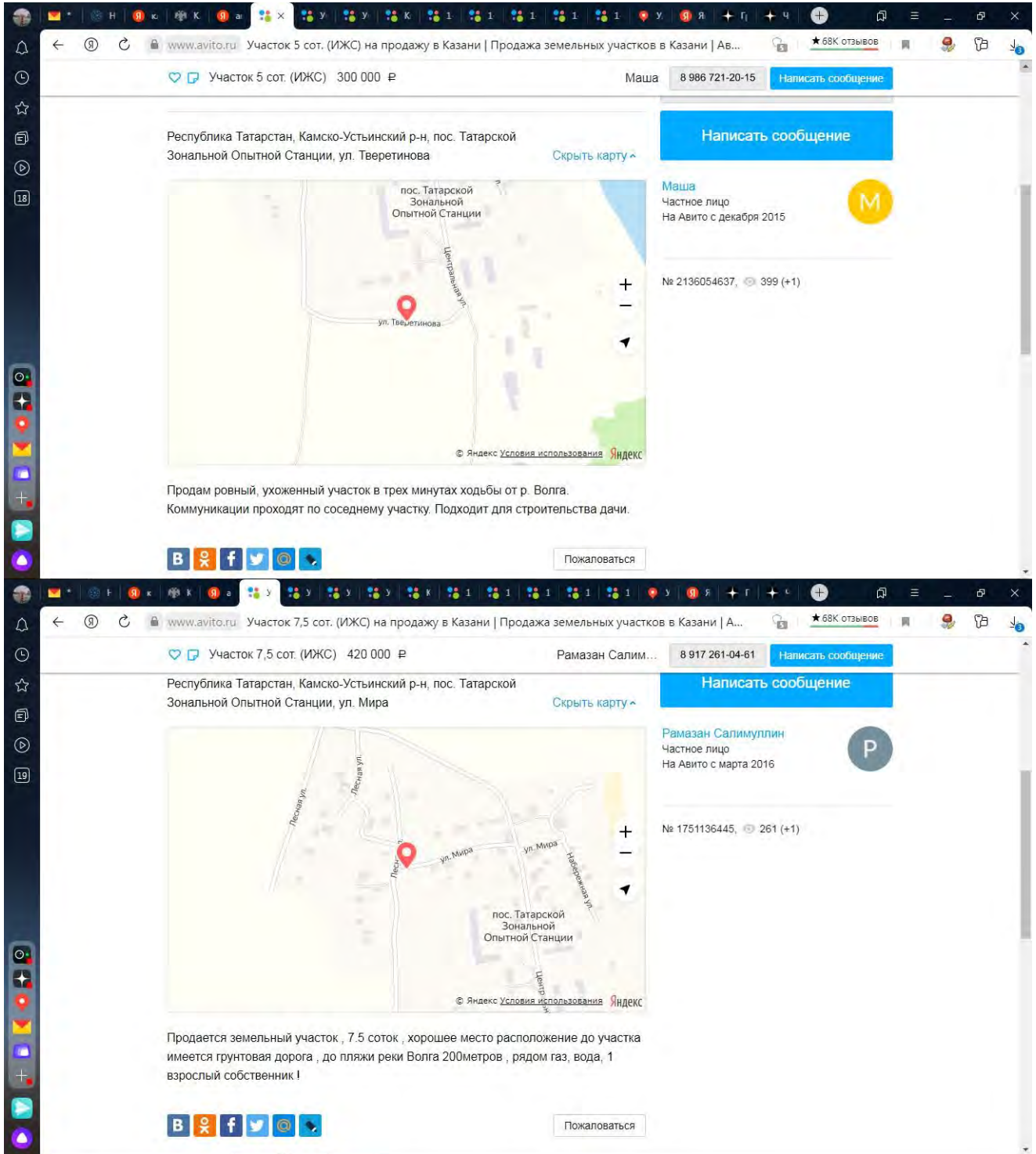
VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0069
Литера	Г1

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Н	КОНЮШНЯ	18,67*12,21	228,0	4,00	912





**Отчёт №1703-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
Стр. 174/188**

Пискарев

Небо

Ключи

Ключи

Авито

Квартиры

2-к. к.

Улицы

Яндекс

Грустный

Что гл

←

↻

www.avito.ru

2-к. квартира, 68 м², 5/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

★ 68К отзывов

🔍

🏠

📞

🗺️

🌐

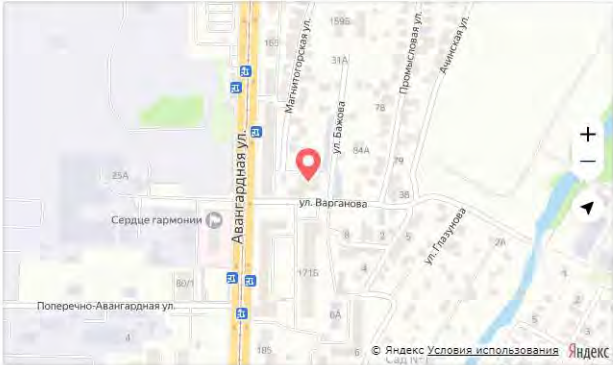
❤️ 📄 2-к. квартира, 68 м², 5/9 эт. 4 450 000 ₽

Лаура Хамзаева

8 958 720-79-90

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171
р-н Приволжский

Скрыть карту ↕



Продается светлая уютная 2-х комнатная квартира. на 5 этаже этаже 9 этажного панельного дома.

В квартире сделан косметический современный ремонт.

Дом находится в районе с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной развязкой

Пискарев

Небо

ключ

Ключи

авито

Кварт

2-к. X

2-к. к.

2-к. к.

Улиц

Янде

Груст

Что гл

←

↻

www.avito.ru

2-к. квартира, 53,1 м², 9/10 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

★ 68К отзывов

🔍

🏠

📞

🗺️

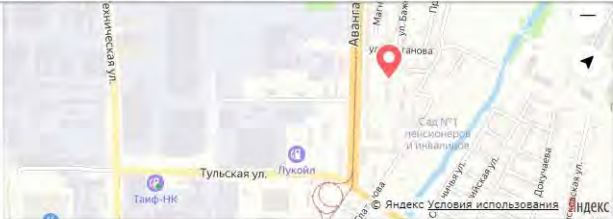
🌐

❤️ 📄 2-к. квартира, 53,1 м², 9/10 эт. 5 800 000 ₽

Андрей

8 843 290-16-89

Написать сообщение



Спешите приобрести просторную 2-комнатную квартиру на видовом 9-м этаже кирпичного дома по адресу ул Авангардная 171Б1

Общая площадь 53,1 м², кухня 8 м², комнаты изолированные, высота потолков 2,65 м, санузел раздельный, большая застекленная и обшитая лоджия.
Ремонту менее трёх лет, дополнительных вложений не требует.
Окна пластиковые, ламинат, санузел в керамической плитке в светлых тонах.
Тёплый пол при входе в квартиру, в санузле и ванной.
Окна на частный сектор и на озеро Кабан.
Не угловая.
Остаются: кухонный гарнитур со встроенной техникой, включая посудомоечную машину.
Заезжай и живи!

Для автомобилей парковочные карманы.

поправками. Проверь себя в реестре на списание.

no-credit.ru

Подробнее

Банки освобождают от кредитов

Проверь себя в реестре на списание.

2-к. апартаменты, 74 м², 3/14 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

★ 68К отзывов

2-к. апартаменты, 74 м², 3/14 эт. 14 800 000 ₽

Александр 8 958 723-50-47 [Написать сообщение](#)

Продам сногшибательные апартаменты премиум класса в многофункциональном комплексе "Европейский", расположенный по улице Подлужная, д. 17.

Площадь = 74,50/43,95/14,02 кв.м.

Идентичные апартаменты есть в наличии на различных этажах.

Данный комплекс оборудован всеми инновационными технологиями, а также построен из самых экологически чистых и правильных материалов имеющих место на сегодняшний день. В апартаментах выполнена предчистовая отделка. Комплекс построен так, что абсолютно изо всех окон сооружения вид падает на великолепную набережную Казанки.

Многоступенчатая система отчисти воды, новейшие разработанные системы вентиляции воздуха, шумоизоляция на высшем на высшем уровне - все это превратит ваш отдых в безмерное наслаждение и расслабление. Также в этом вам помогут находящиеся в фойе комплекса оздоровительный комплекс "TERRA VITA" и ресторан "PORTO MALTEZE".

Двухуровневая парковочная площадка с большим количеством парковочных по цене 2 000 000 за место.

Технологии охраны сооружения и близлежащей территории не на секунду не дадут вам повода для беспокойства.

Заявление на списание долга

Обнуление по 127-ФЗ от 2015 с новыми поправками. Проверь себя в реестре на списание.

no-credit.ru

[Подробнее](#)

1-к. квартира, 13 м², 3/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

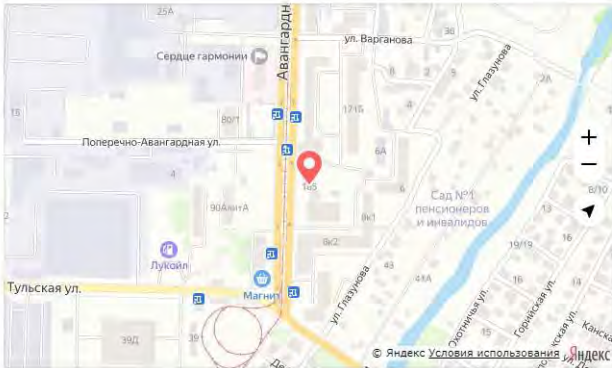
★ 68К отзывов

1-к. квартира, 13 м², 3/9 эт. 1 400 000 ₽

Евгений 8 958 745-20-38

Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 185 р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



В продаже 1-к квартира 13м2.

В продаже 1-к квартира 13м2, расположенная в тихом районе города Казани по улице Авангардная 185, данная квартира располагается на 3 этаже в 9 этажном кирпичном доме.

Данная квартира представлена после капитального ремонта, выполненного из дорогостоящих материалов.


Объявления о продаже аналогов нежилой недвижимости

The image shows two screenshots of the Avito.ru website, displaying real estate listings in Kazan. The top screenshot shows a listing for a commercial building at 130 m² on Gogolya Street, 25. It lists distances to landmarks like Tukaiya Square (1.4 km), Kremlevskaya (1.8 km), and Sukonnaya Sloboda (2.5 km). A map shows the location near Zhukovskogo Street. The bottom screenshot shows another listing for a 222 m² building on Kasatkina Street, 15. This listing describes it as an elite building with high ceilings and good infrastructure. Both listings include maps and contact information for agents.

www.avito.ru Офис, 300 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито ★ 68К отзывов

Офис, 300 м² 22 000 000 ₽ Эльдар 8 958 747-25-86 16 объявлений агентства

Республика Татарстан, Казань, ул. Касаткина, 15
 ● Кремлёвская, 1,3 км ● Площадь Тукая, 1,5 км
 ● Козья Слобода, 2,6 км Скрыть карту



В 5 минутах от Кремля!
 В центре Казани под любой бизнес!

ПРЕИМУЩЕСТВА:

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Карасёв
Денис Александрович**

Паспорт выдан: МВД по Республике Татарстан

Зарегистрирован: Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Дубравная, д. 33, кв. 26

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1115
Дата выдачи: 4 июля 2019 г.



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Карасёва Дениса Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Карасёв Денис Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 04.07.2019 г. за регистрационным № 1115
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005535-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 016195-3 от
21.12.2018 по направлению «Оценка бизнеса»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» июля 2019г.

Дата составления выписки «05» июля 2019г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720286797 КПП 770601001



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 «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -5- ТЗ № 484

Просьба вернуть в
АльфаСтрахование



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/0000042/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/0000042/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Карасев Денис Александрович
Адрес: 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700663606

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

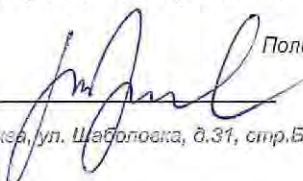
Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Страховщик  Полис № 4991R/776/0000042/21
115162, г. Москва, ул. Щаболюка, д.31, стр.Б

1

Страхователь 
8 800 333 0 999, alfastrah.ru



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «28» мая 2021 г. и действует до «27» мая 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»



Брюханова Р.Ф./

Страхователь:

Карасев Денис Александрович

/Карасев Д.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань, «28» мая 2021 г.

Полис № 4991R/776/0000042/21



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/0000039/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/0000039/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «Аналитика Право Сервис»
Местонахождение: 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
ИНН 1653017770

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

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

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «31» марта 2021г. и действует до «30» марта 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Башлыкова Н.А./

Страхователь:

АО «Аналитика Право Сервис»

Карасев Д.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «26» марта 2021г.

Полис № 4991R/776/0000039/21

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь

8 800 335 9 999, alfastrah.ru