

2023

Отчет

№ ПИФ-001/10-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 23 июня 2023 года

Дата составления отчета: 23 июня 2023 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
23.06.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«23» июня 2023 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №10 от 23.06.2023 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №10 от 23.06.2023 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	12 600,00
2	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	61,60
3	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	351,70
4	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	300,20
5	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	4 609,10
6	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	27,10
7	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	419,50
8	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	584,40
9	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	583,50

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 23 июня 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	56 700 000	Не применялся	Не применялся
2	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	Не применялся	74 000	Не применялся
3	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	Не применялся	1 231 000	Не применялся
4	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	Не применялся	480 000	Не применялся
5	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	Не применялся	8 988 000	Не применялся
6	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	Не применялся	43 000	Не применялся
7	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	Не применялся	545 000	Не применялся
8	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	Не применялся	2 045 000	Не применялся
9	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	759 000	759 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 23 июня 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	56 700 000		56 700 000
2	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	74 000	14 800	88 800
3	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	1 231 000	246 200	1 477 200
4	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	480 000	96 000	576 000
5	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	8 988 000	1 797 600	10 785 600
6	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	43 000	8 600	51 600
7	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	545 000	109 000	654 000
8	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	2 045 000	409 000	2 454 000
9	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	759 000	151 800	910 800
Итого		70 865 000	2 833 000	73 698 000

70 865 000 руб. (без НДС)

(Семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб.

или:

73 698 000 руб. (с НДС)

(Семьдесят три миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча один) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для

расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	9
1.1. Задание на оценку	9
1.1.1. Объект оценки	9
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	9
1.1.3. Цель оценки	10
1.1.4. Задача оценки	10
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	10
1.1.6. Определяемый вид стоимости	10
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	10
1.1.8. Срок проведения оценки	11
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	11
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
1.2. Реквизиты Исполнителя	13
1.3. Оценщики и специалисты	13
1.4. Реквизиты Заказчика	14
1.5. Основание проведения оценки	14
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	15
1.7. Форма Отчета	15
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15
1.9. Заключение специальных экспертиз	15
1.10. Термины и определения	15
2. Сведения об Объекте оценки	20
2.1. Характеристика Объекта оценки	20
2.2. Фотографии Объекта оценки	24
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	39
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	40
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки	40
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	43
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	43
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-марте 2023 года	48
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект	52
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	53
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	55
4. Процесс оценки	58
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	58
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке	58
4.3. Доходный подход	58
4.4. Затратный подход	58
4.5. Сравнительный подход	59
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке	59
4.7. Метод сравнения продаж	60
4.8. Метод выделения	62
4.9. Метод распределения	63
4.10. Метод капитализации дохода	64
4.11. Метод остатка	65

4.12. Метод предполагаемого использования	66
4.13. Выводы	67
5. Метод сравнения продаж	67
5.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	67
5.2. Выбор единицы сравнения	67
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	67
5.4. Введение корректировок к цене аналога	69
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания.....	72
5.5.1. Введение корректировок к цене аналога	75
5.6. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	79
6. Затратный подход.....	80
6.1. Общие положения затратного подхода.....	80
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа.....	81
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	81
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	98
6.5. Выводы по применению затратного подхода	102
7. Итоговое заключение	103
7.1. Сертификат качества.....	103
7.2. Итоговое заключение о стоимости	105
8. Приложения.....	106
8.1. Документы Оценщика.....	106
8.2. Объявления СМИ.....	113
8.3. Документы на Объект оценки	126

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 2. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	12 600,00
2	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	61,60
3	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	351,70
4	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	300,20
5	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	4 609,10
6	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	27,10
7	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	419,50
8	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	584,40
9	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	583,50

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на недвижимое имущество.

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

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 23 июня 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 23 июня 2023 по 23 июня 2023 года.

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

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

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

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

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

- Технические паспорта на нежилые здания;
- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015

г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177 по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023326-2 от 02 июля 2021 г., направление «Оценка движимого имущества», решение №206, действует с 02 июля 2021 г. до 02 июля 2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09 ноября 2021 г., направление «Оценка бизнеса», решение №225, действует с 09 ноября 2021 г. до 09 ноября 2024 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) №2300SB40R4298, выданный организацией: САО «ВСК». Период страхования с 01.06.2023 по 31.05.2026. Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство №3015 от 12 апреля 2022 г. Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28 октября 2010 года регистрационный номер №0011.

Место нахождения «СРОО»: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.

Независимость оценщика.

Настоящим ООО «ФАЦ «Эксперт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №10 от 23.06.2023 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/10-2023. Датой составления Отчета является 23 июня 2023 г.

1.7. Форма Отчета

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая

всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую

информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	12 600,00
2	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	61,60
3	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	351,70
4	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	300,20
5	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	4 609,10
6	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	27,10
7	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	419,50
8	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	584,40
9	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	583,50

Состав и краткая характеристика Объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 6. Характеристика оцениваемого земельного

Наименование	Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер	16:53:010101:12
Адрес местоположения	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир промбаза. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Общая площадь, м ²	12 600
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации производственной базы
Доступные инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация
Вид права	Собственность, № 16:53:010101:12-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель(ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Улучшения	Здания: <ul style="list-style-type: none"> • гараж кад. № 16:53:030102:476; • отделения розлива с пристроем кад. № 16:53:030102:225; • административно-бытового корпуса кад. № 16:53:030102:217; • главного корпуса кад. № 16:53:030102:379; • диспетчерской кад. № 16:53:030102:224; • компрессорной кад. № 16:53:030102:475; • склада блочного кад. № 16:53:030102:226; • склад солода, кад. № 16:53:000000:876.
-----------	--

Таблица 7. Характеристика здания склада блочного кад. № 16:53:030102:226

Наименование	Здание склада блочного
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое здание, Здание склада блочного)
Кадастровый номер	16:53:030102:226
Общая площадь, м ²	61,6
Год постройки	1975
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Подземная этажность	0
Материал стен	Бетонные
Степень технического обустройства	Электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:226-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144472391

Таблица 8. Характеристика здания административно-бытового корпуса кад. № 16:53:030102:217

Наименование	Здание административно-бытового корпуса
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое здание, Здание административно-бытового корпуса)
Кадастровый номер	16:53:030102:217
Общая площадь, м ²	351,7
Год постройки	1984
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Подземная этажность	0
Материал стен	Железобетонные
Степень технического обустройства	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:217-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471583

Таблица 9. Характеристика здания гаража кад. № 16:53:030102:476

Наименование	Гараж
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое здание, Гараж)
Кадастровый номер	16:53:030102:476
Общая площадь, м ²	300,2
Год постройки	1975
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Подземная этажность	0
Материал стен	Кирпичные
Степень технического обустройства	Отопление, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:476-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471278

Таблица 10. Характеристика здания главного корпуса кад. № 16:53:030102:379

Наименование	Здание главного корпуса
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое здание, Здание главного корпуса)
Кадастровый номер	16:53:030102:379
Общая площадь, м ²	4 609,1
Год постройки	1975
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Подземная этажность	0
Материал стен	Железобетонные/кирпичные
Степень технического обустройства	Водоснабжение, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:379-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144010988

Таблица 11. Характеристика здания диспетчерской кад. № 16:53:030102:224

Наименование	Здание диспетчерской
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Тип	Здание (Нежилое здание, Здание диспетчерской)
Кадастровый номер	16:53:030102:224
Общая площадь, м ²	27,1
Год постройки	1984
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Подземная этажность	0
Материал стен	Кирпичные
Степень технического обустройства	Отопление, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:224-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008217

Таблица 12. Характеристика здания компрессорной кад. № 16:53:030102:475

Наименование	Здание компрессорной
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое здание, Здание компрессорной)
Кадастровый номер	16:53:030102:475
Общая площадь, м ²	419,5
Год постройки	1975
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Подземная этажность	0
Материал стен	Железобетонные/кирпичные
Степень технического обустройства	Отопление, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:475-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144007552

Таблица 13. Характеристика здания отделения розлива с пристроем кад. № 16:53:030102:225

Наименование	Здание отделения розлива с пристроем
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое здание, Здание отделения розлива с пристроем)
Кадастровый номер	16:53:030102:225
Общая площадь, м ²	584,4
Год постройки	1975
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Подземная этажность	0
Материал стен	Железобетонные/кирпичные
Степень технического обустройства	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:030102:225-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449

Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008595
--------------------------------	---

Таблица 14. Характеристика здания склада солода кад. № 16:53:000000:876

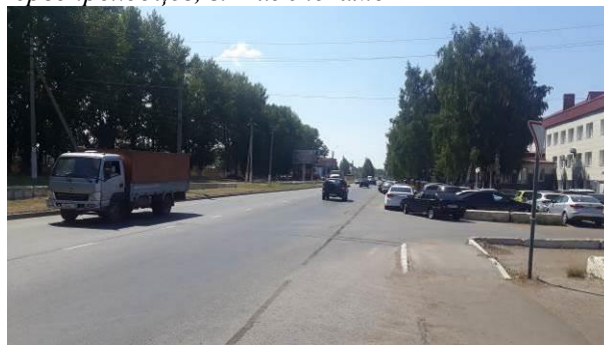
Наименование	Здание отделения розлива с пристроем
Адрес объекта	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1
Тип застройки окружения	Объект оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск, окружающая застройка: производственные, складские и административные здания
Характеристика доступности	Транспортная доступность: хорошая. Объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев. Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м)
Тип	Здание (Нежилое строение, Склад солода)
Кадастровый номер	16:53:000000:876
Общая площадь, м ²	583,5
Год постройки	1973
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Подземная этажность	0
Материал стен	Железобетонные
Степень технического обустройства	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Оцениваемые права	Собственность, № 16:53:000000:876-16/203/2021-2 от 16.06.2021 г.
Правообладатель (ли)	Акционерное общество «Страховая общества «Талисман», ИНН: 1655004449
Документ, подтверждающие право	Выписка из ЕГРН от 22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144013209

Ниже приведены фотографии Объекта оценки.

2.2. Фотографии Объекта оценки

Фотографии предоставлены Заказчиком оценки.

Прилегающая территория ул. Первопроходцев, г. Нижнекамск



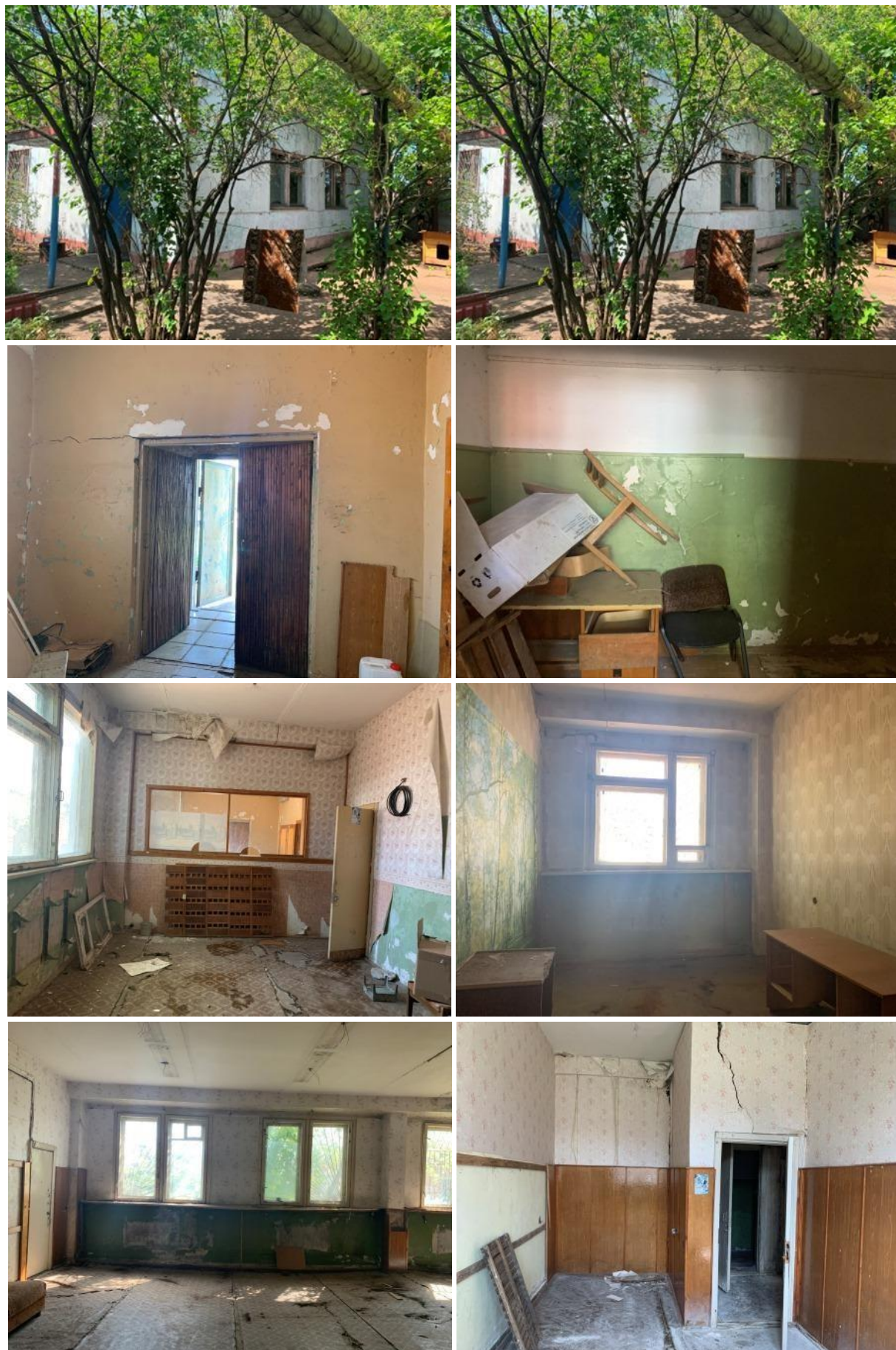
Внешний вид Объекта оценки



Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества
Земельный участок кад. № 16:53:010101:12





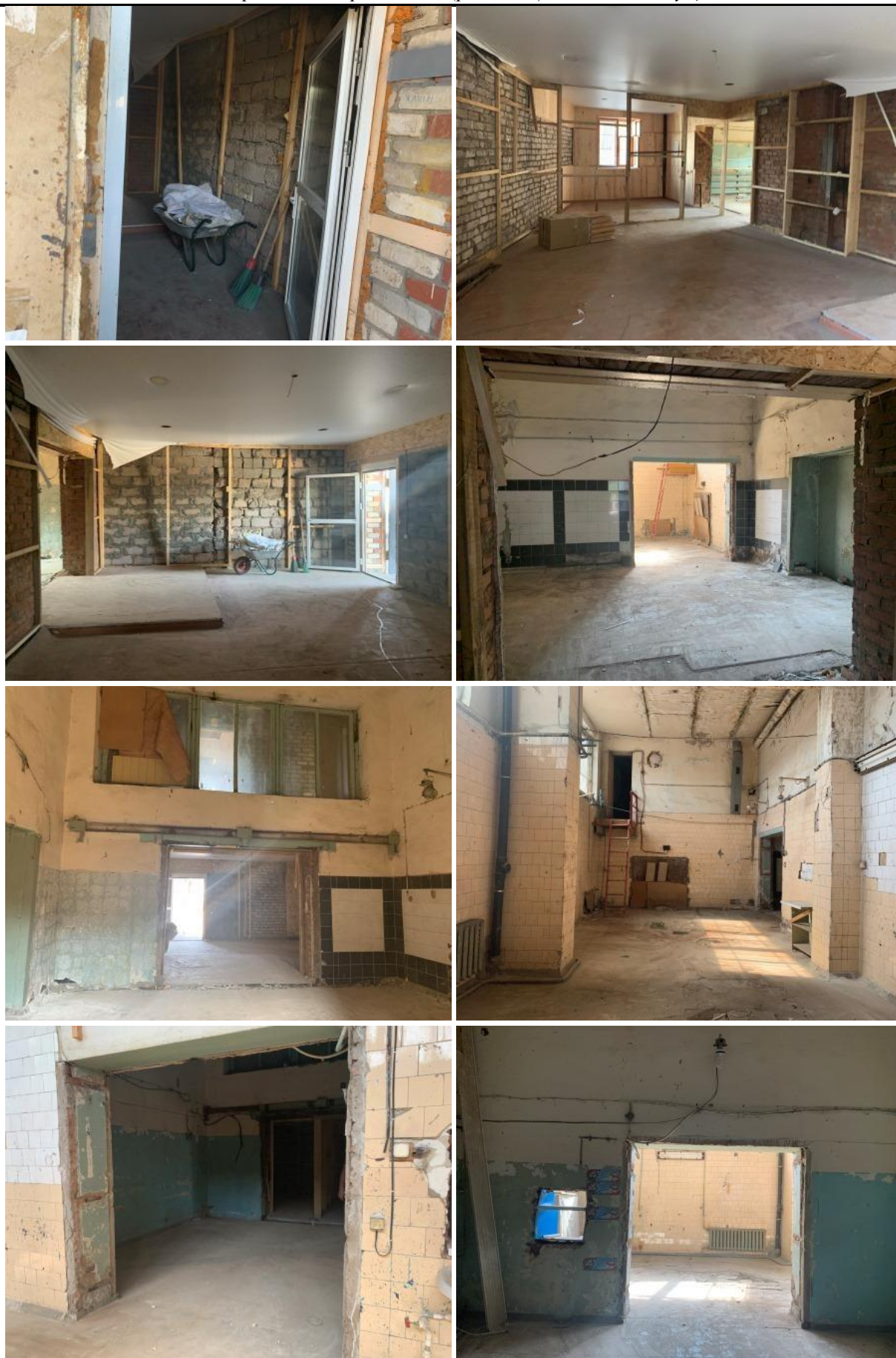




Здание диспетчерской. Кадастровый номер: 16:53:030102:224



Здание отделения розлива с пристроем. Кадастровый номер:
16:53:030102:225



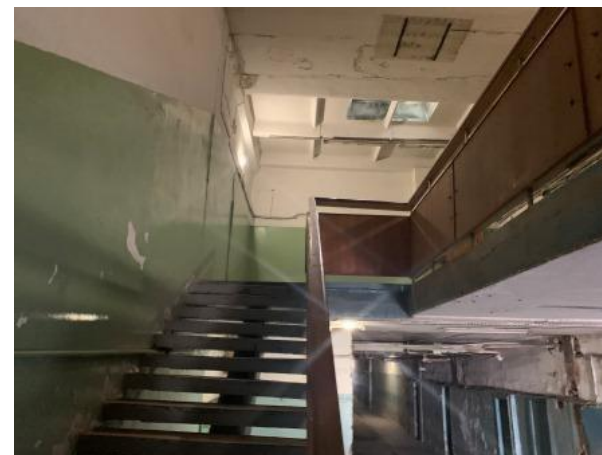


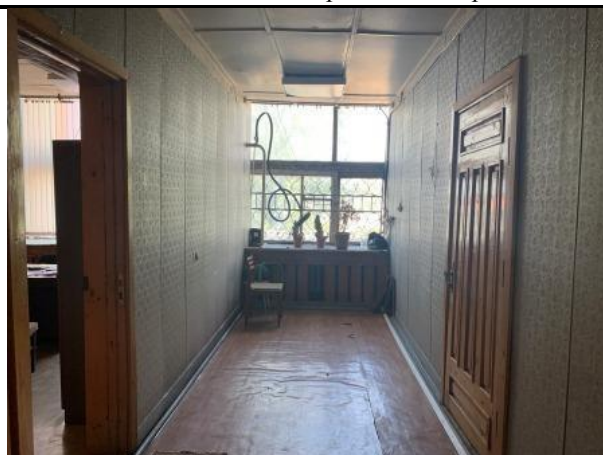
Здание склада блочного. Кадастровый номер: 16:53:030102:226



Здание главного корпуса. Кадастровый номер: 16:53:030102:379

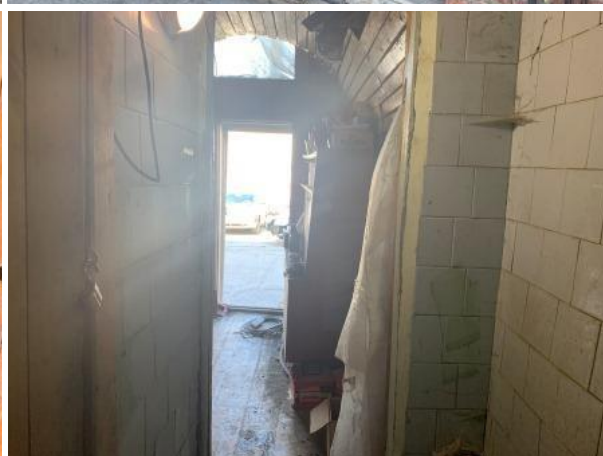
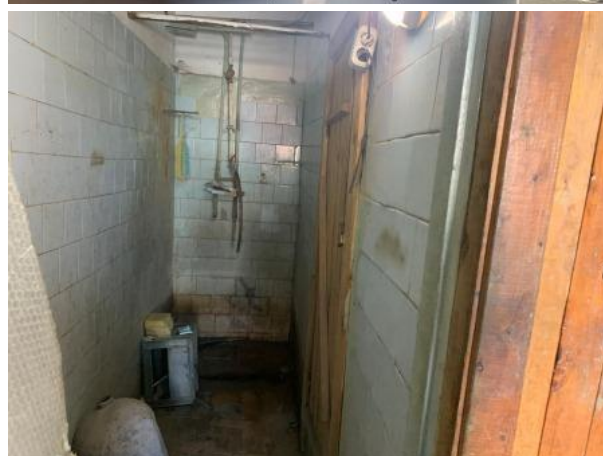


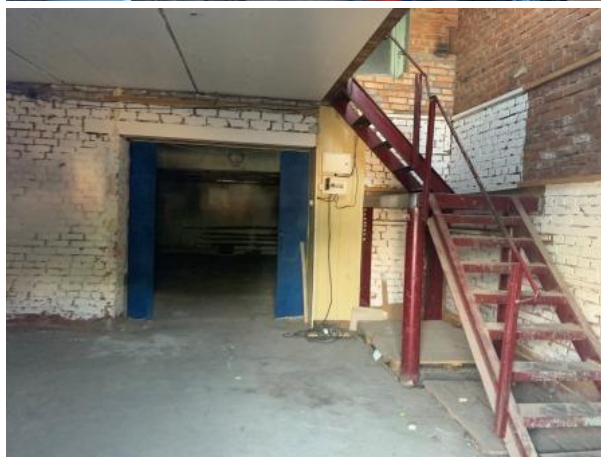






Здание компрессорной. Кадастровый номер: 16:53:030102:475





Здание гаража. Кадастровый номер: 16:53:030102:476



Здание склад солода. Кадастровый номер: 16:53:000000:876



2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.5. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5.

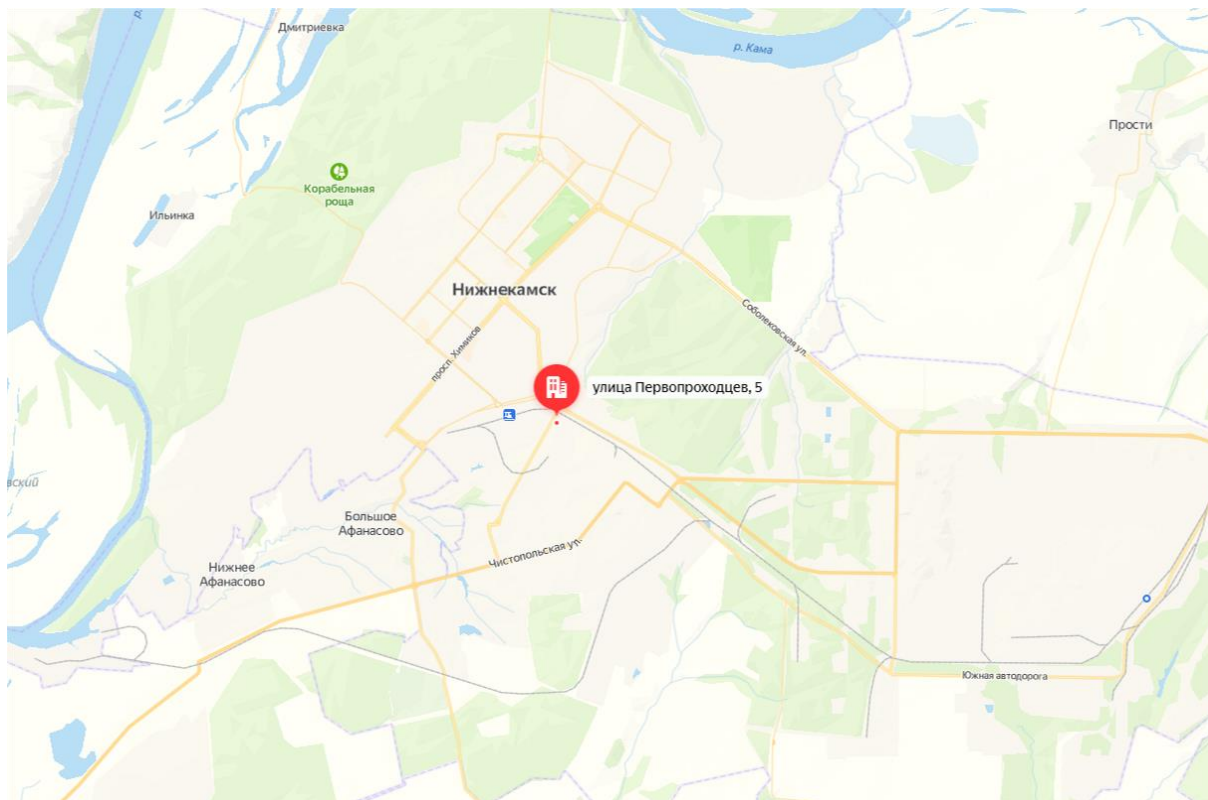


Рис.1. Местоположение объекта оценки на карте города Нижнекамск²

² Источник информации: ЯндексКарты (<https://yandex.ru/maps>).

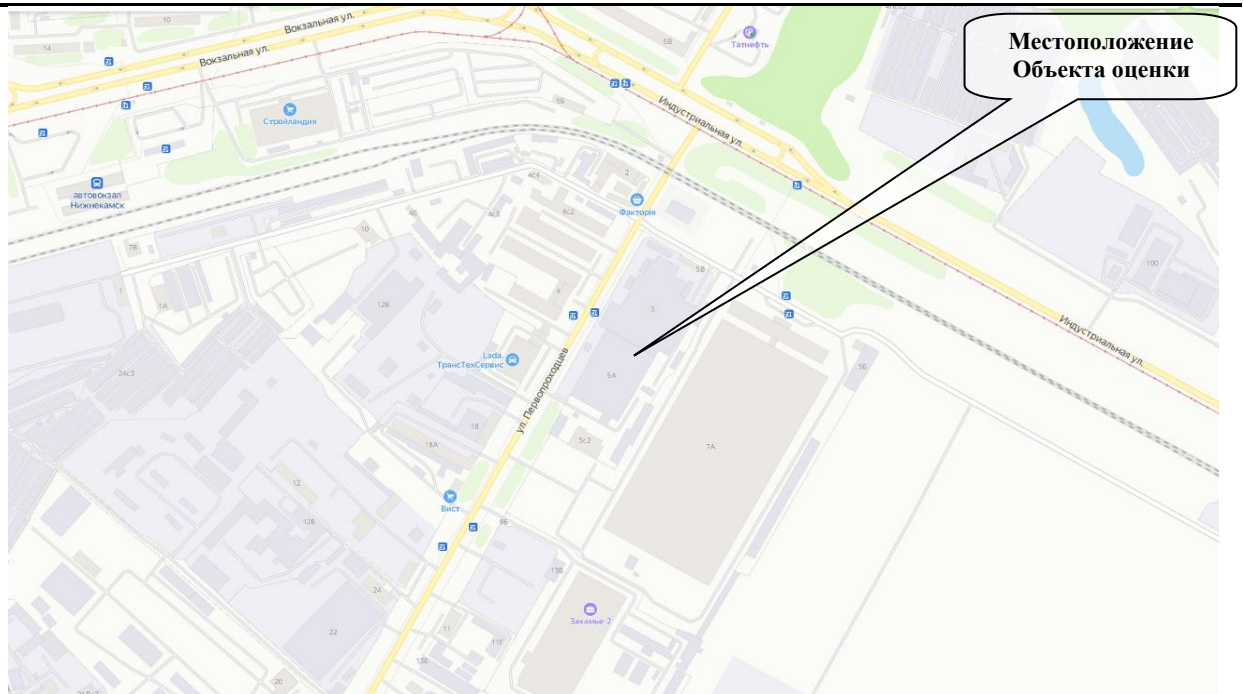


Рис.2. Локальное местоположение Объекта оценки³



Рис.2. Локальное местоположение Объекта оценки (вид со спутника)⁴

³ Источник информации: ЯндексКарты (<https://yandex.ru/maps>).

⁴ Источник информации: ЯндексКарты (<https://yandex.ru/maps>).

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

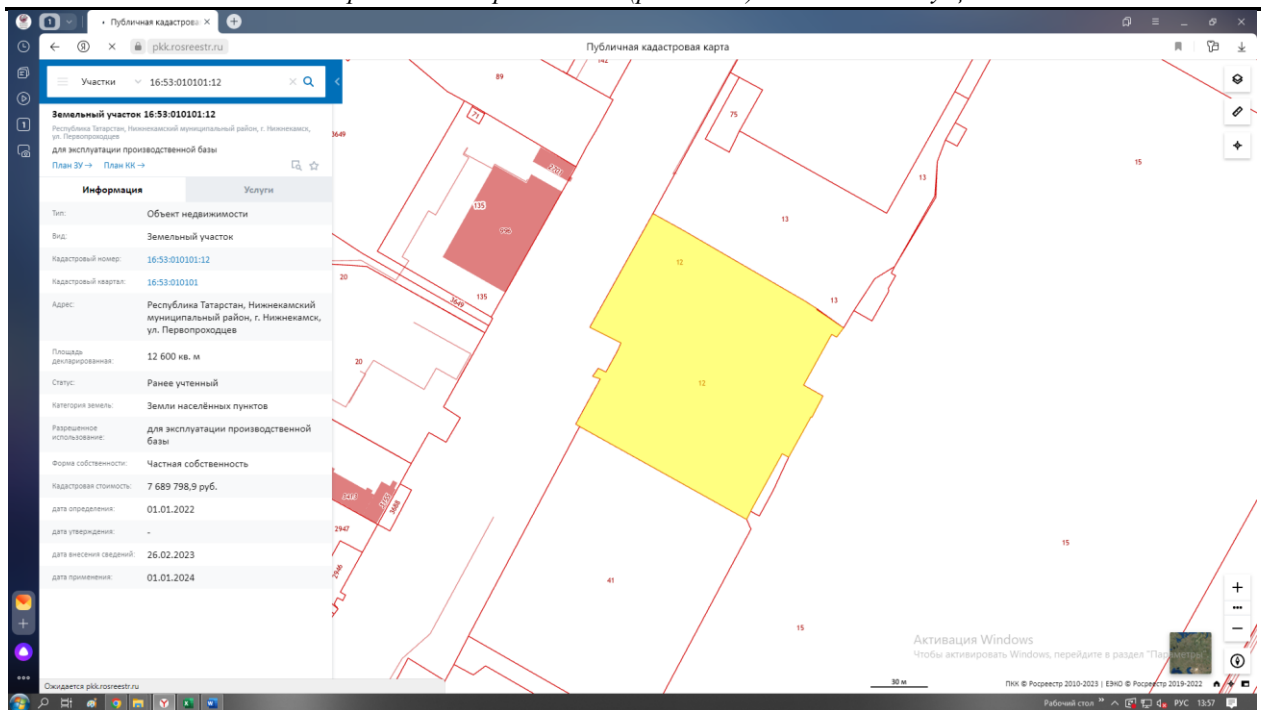


Рис.1. Местоположение земельного участка (данные Публичной кадастровой карты)

Локальное местоположение

Объекта оценки расположен в районе промышленной застройки г. Нижнекамск. Тип застройки окружения: производственные, складские и административные здания.

Транспортная доступность: хорошая, объект расположен на первой линии ул. Первопроходцев.

Остановки общественного транспорта: автобус (20 м), трамвай (400 м).

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

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной

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

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>) зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

№		21/20	22/21		1 кв. 23/22
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1	-1,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5		-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-апр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+0,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+7,4
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-4,1
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,8
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,0
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+12,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-3,6
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+11,9
13.	Международные туристические потоки:			
	- число поездок в Россию иностранных граждан	+11,3	+16,4	+0,1
	- число поездок за границу граждан России	+55,3	+17,1	+32,9

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+10,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+1,9
15.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
16.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-9,0
	- потребительская		+11,9	+7,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-март 23/22г., %
17.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-22,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-24,0
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,1 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-52,8
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-61,0
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		в 2,6 р
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-21,3
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+58,7
	- одежды		в 3,1 раза
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		-2,6
	- химические производства (около 3,2%)		-58,7
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-50,8
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+71,4
18.	Кредиторская задолженность организаций на конец марта	+3,3	+11,5
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторской задолж.	4,5 % от кредиторской
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.	+10,0	+10,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 52%)	+18,1	+16,0
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 26.05.23г.: 586,3 млрд. долл. США	-7,7	-1,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.05.23г.: 12,5 трлн. руб. или 155,0 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	0,0
22.	Государственный внешний долг, на 01.05.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	0,0

	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22	
			млрд. \$ США	% г/г
23.	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6	-73,4
24.	- экспорт товаров	+19,0	100,8	-34,8
25.	- импорт товаров	-7,8	71,8	0,0
26.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4	-72,3

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального

развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>.
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/.
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-марте 2023 года⁵

Производство товаров и услуг

В январе-марте 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 2182,8 млрд. рублей, что в действующих ценах на 8,9% меньше показателя января-марта 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2023г. по сравнению с январем-мартом 2022г. составил 100,3%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-марте 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 102,9%; обрабатывающие производства - 98,8%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 101,0%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 82,4%.

В январе-марте 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства»,

⁵ https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3732593.pdf

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 972,1 млрд. рублей, что по сравнению с январем-мартом 2022г. составило 77,4%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 19,1%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,7%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,2%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 10,8%, производство пищевых продуктов – 7,2%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2023г. составил 82,0 млрд рублей, или 120,5% к уровню января-марта 2022г.

За январь-март 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 32,4 млрд рублей, или 130,2% к уровню января-марта 2022г.

Жилищное строительство

В январе-марте 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1198,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 131,0% к уровню января-марта 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 13955 квартир общей (полезной) площадью 704,0 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 3552 индивидуальных жилых дома общей площадью 494,9 тыс. кв. метров., что составило 41,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 139,3 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-марте 2023г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе- марте 2023г.	В % к январю- марту 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Музей, единиц	1	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-марте 2023г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 28,4 км., тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январемарте 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 52,8 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-марта 2022г. – 103,6%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец марта 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 925,5 тыс. голов (на 1,3% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 325,9 тыс. голов (на 0,8% больше), свиней – 467,2 тыс. голов (на 5,3% меньше), овец и коз – 340,8 тыс. голов (на 1,8% меньше), птицы – 19004,5 тыс. голов (на 3,7% больше).

К концу марта 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,9% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 31% коров), 3,4% свиней, 82,2% овец и коз, 9,4% птиц (к концу марта 2022г. соответственно 31% (31,3%), 6,9%, 82,6% и 10%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 1,1%, свиней – на 0,7%, овец и коз – на 3,7%. Поголовье коров выросло на 1,8%, птицы – на 2,8%.

В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову в январе-марте 2023г. составили 1902 килограмма против 1729 килограммов в январе-марте 2022г., яйценоскость кур-несушек – 79 штук яиц, как и год назад.

В январе-марте 2023г. по сравнению с январем-мартом 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 9,7%, яиц – на 3,9%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,5%.

В январе-марте 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 5,3%, овощей на – 5,6%, молока – на 13,6%, яиц – на 7,6%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-марте 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 3536,5 млн ткм (101,1% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажиры перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-марте 2023г. составил 316,9 млн пасс-км (105,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-марте 2023г. составил 304,7 млрд рублей (99,7% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-марте 2023г. составил 76145 рублей.

В январе-марте 2023г. оборот розничной торговли на 91,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,2%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-марте 2023г. составил 47,3%, непродовольственных товаров – 52,7%.

В январе-марте 2023г. населению республики оказано платных услуг на 102,8 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 5,3% выше аналогичного показателя января-марта 2022г.

В январе-марте 2023г. в структуре объема платных услуг 80,6% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 28,4%, транспортные услуги – 14,9%, бытовые услуги – 14,2%, телекоммуникационные услуги - 7,5%, услуги системы образования – 9,2%, медицинские услуги – 6,4%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-марте 2023г. составил 29,2 млрд. рублей, или 109,7% к уровню января-марта 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-марте 2023г. составил 14,6 млрд. рублей, или 103,3% к уровню января-марта 2022г.

В январе-марте 2023г. в структуре объема бытовых услуг 85,4% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 37,7%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 34,6%, услуги парикмахерских – 8,8%, ритуальные услуги – 4,3%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в марте 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,3% (в марте 2022г. – 110,9%).

Индекс потребительских цен в январе-марте 2023г. по сравнению с январем-мартом 2022г. составил 107,9%.

Индекс цен на непродовольственные товары в марте 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,1% (в марте 2022г. – 112,1%).

Индекс цен на продовольственные товары в марте 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,0% (в марте 2022г. – 107,2%). Индекс тарифов на услуги в марте 2023г. относительно предыдущего месяца составил 101,0% (в марте 2022г. – 106,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе- марте 2023г. по сравнению с январем-мартом 2022г. составил 78,4%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 86,6%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-феврале 2023г. составила 53643,1 рубля, или 116,2% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-феврале 2023г. составила 104,6% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в январе-марте 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2062,8 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2017,2 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,6 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 61,8%.

На конец марта 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,9 тыс. человек (по оценке – 0,34% рабочей силы, на конец марта 2022г. – 0,50%), из них 5,6 тыс. человек получали пособие по безработице (81,1% от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к производственно-складской недвижимости.

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;

- физический износ.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 15. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%

Корректировка на различие в общей площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁶.

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

Таблица 16. Корректировка на площадь

		объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)					
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	0-300	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00
	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73

Поправка на физический износ

Физический износ Объекта оценки и объектов-аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении

⁶ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 17. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁷

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

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

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта исследования;

I^c – Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.

⁷ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для

одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

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

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

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

4.4. Затратный подход

Согласно ФСО №V затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании ФСО №V при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. **В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.**

4.5. Сравнительный подход

Согласно ФСО №V сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

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

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

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

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.⁸

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

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

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

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

⁸ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

4.10. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

4.11. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

4.13. Выводы

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

5. Метод сравнения продаж

5.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

5.2. Выбор единицы сравнения

Согласно ФСО №V Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

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

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

5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице

Таблица 18. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Промкомзона ОАО КАМАЗ	491	3 000 000	Собственность	6 109,98	Земли населенных пунктов	Земля 5 соток в собственности .назначение под производственную базу .участок не правильной формы длина 33метра ширина 13-16 метров .5 метров от конечной остановки трамвая ЗМА по пр.Вахитово 16:52:100101:42 отличное место для небольшого автосервиса Электричество есть 15 кВт Счетчик установлен .С проектом и разрешением на строительство.Обмен на одна или двух комнатную квартиру Авто внедорожник не старше 2017 года с моей доплатой	https://www.avit-o.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_409781325
2	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Промышленно-коммунальная зона города Набережные Челны, Хлебный проезд, 12	582	3 450 000	Собственность	5 927,84	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Продается земельный участок слева от СТО САХА 6 СОТОК.Разрешение на строительство имеется.Место раскрученное.Хорошие подъездные пути.Местоположение отличное.Оформлена собственность на незавершенное строительство.Вопросы по тел.ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ, АВТО, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ.Окажем содействие в покупке данного объекта в ипотеку. Возможна ипотека без первоначального взноса.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: МаринаМ	https://www.avit-o.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_2458723258
3	Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ, р-н Комсомольский	7 800	45 000 000	Собственность	5 769,23	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок со строение (помещение, площадью 1826 кв.м.).Локация: высоким пешеходным и автомобильным трафиком , находится внутри населенного пункта.Конкуренты: нет рядом аналогов, обременений - нет.Есть вся инфраструктура.Комуникации все центральные:отопление, вода, канализация, электричество (мощность 1 000 квт).	https://www.avit-o.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_78sot._promnaznacheniya_2367422981

5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности, 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.

Скидка на торг для земельных участков принята в размере 16%.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

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

Таблица 19. Корректировка на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 12 600 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	12 600,0	491,0	582,0	7 800,0
Общая площадь, га	1,26	0,05	0,06	0,78
Корректировка на площадь		0,90	0,90	0,90

Корректировка на назначение

Поскольку объекты-аналоги также, как и Объект оценки –это земельные участки производственного назначения, корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

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

Объекты-аналоги имеют схожее местоположение с оцениваемым земельным участком, следовательно, поправка не применялась.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 12 600 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	12 600,0	491,0	582,0	7 800,0
Стоимость предложения, руб.		3 000 000	3 450 000	45 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		6 109,98	5 927,84	5 769,23
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 109,98	5 927,84	5 769,23
Поправка на уторгование, %		-16%	-16%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 146,78	4 993,35	4 859,74
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 146,78	4 993,35	4 859,74
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 146,78	4 993,35	4 859,74
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 146,78	4 993,35	4 859,74
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 146,78	4 993,35	4 859,74
Общая площадь, м ²	12 600,0	491,0	582,0	7 800,0
Общая площадь, га	1,26	0,05	0,06	0,78
Корректировка на площадь		0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 632,10	4 494,01	4 373,77
Назначение	Производственное назначение	Производственное назначение	Производственное назначение	Производственное назначение
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 632,10	4 494,01	4 373,77
Местоположение	Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Промкомзона ОАО КамАЗ	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Промышленно- коммунальная зона города Набережные Челны, Хлебный проезд, 12	Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ, р-н Комсомольский
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 632,10	4 494,01	4 373,77
Средневзвешенное значение, руб./м ²			4 500,0	
Площадь земельного участка, м ²			12 600	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			56 699 500	
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.			56 700 000	

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания

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

Для оценки нежилого здания методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Нижнекамска. В связи с отсутствием аналогов, было принято решение о расширении границ поиска. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 22. Характеристики Объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. им. Маршала Жукова, земельный участок 16А	211,6	2 645 888	Здание	225	Объект недвижимости в собственности. Документы готовы. Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ЗЯБ, ул. им. Маршала Жукова, здание 16А. Центральный тепловой пункт 18/49, площадью 211,6 кв.м. (кадастровый 16:52:030503:203). Год подстройки: 1980. Материал стен: кирпич. Централизованное водоснабжение. Централизованная канализация. Потенциальное использование: автосервис, автомойка, торговый объект, склад, бытовое обслуживание населения. Земельный участок 225 кв.м. (16:52:030503:92) в аренде до 2045г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования. Подъездные пути имеются. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_neдвижимость/проектирование_звездного_омеги_16_m_1267957080	12 504
2	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, набережная Саначина, земельный участок 14А	166,3	3 313 725	Здание	334	Объект недвижимости в собственности. Документы готовы. Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ЗЯБ, 17А мкр., набережная Саначина, здание 14А. Квартальный распределительный тепловой пункт 17А/17, площадью 166,3 кв.м. (кадастровый 16:52:030302:92). Год подстройки: 1987. Материал стен: крупнопанельные. Централизованное водоснабжение. Централизованная канализация. Потенциальное использование: автосервис, автомойка, торговый объект, склад, бытовое обслуживание населения. Земельный участок 334 кв.м. (16:52:030302:24) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования. Подъездные пути имеются. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf. Заявки и предложения принимаются через	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_neдвижимость/проектирование_звездного_омеги_16_6.3_m_1092929996	19 926

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						электронную торговую площадку sale.zakazrf. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.		
3	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, набережная им. Габдуллы Тукая, земельный участок 61А	132,9	2 332 448	Здание	154	Объект недвижимости в собственности. Документы готовы. Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ГЭС, 10 комплекс, набережная им. Габдуллы Тукая, здание 61А. Центральный тепловой пункт 7, площадью 132,9 кв.м. (кадастровый 16:52:02 04 03:250). Год подстройки: 1978. Материал стен: кирпич. Централизованное водоснабжение. Централизованная канализация. Потенциальное использование: автосервис, автомойка, торговый объект, склад, бытовое обслуживание населения. Земельный участок 154 кв.м. (16:52:020403:100) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования. Подъездные пути имеются. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_132.9_m_1475325603	17 550

5.5.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м² земельного участка была рассчитана в данном Отчёте. Таким образом, средняя стоимость 1 м² земельного участка для объектов-аналогов равна 4 500 рублей.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Таблица 23. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%

Скидка на торг в данном случае принята в размере –11,5%.

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений,

объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

Объекты-аналоги имеют схожее местоположение с оцениваемым зданием, следовательно, поправка не применялась.

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Таблица 24. Корректировка на площадь

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Таблица 25. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	583,50	211,60	166,30	132,90
Корректировка на различие в общей площади		0,81	0,81	0,81

Корректировка на функциональное назначение

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

Поправка на физический износ

Физический износ Объекта оценки и объектов-аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 26. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁹

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

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

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта исследования;

I^c – Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Таблица 27. Корректировка на физический износ

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	583,50	211,60	166,30	132,90
Физический износ (состояние отделки помещений), %	89%	40%	40%	40%
Корректировка		0,18	0,18	0,18

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

⁹ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	583,50	211,60	166,30	132,90
Стоимость объекта, руб.		2 645 888	3 313 725	2 332 448
Площадь земельного участка, м ²		225	334	154
Стоимость земельного участка, руб./м²		4 500,0	4 500,0	4 500,0
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 012 491	1 502 987	692 994
Рыночная стоимость улучшений, руб.		1 633 397	1 810 738	1 639 454
Корректировка на уторговывание, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость		1 445 556	1 602 503	1 450 917
Стоимость предложения, руб./м ²		6 832	9 636	10 917
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 831,55	9 636,22	10 917,36
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 831,55	9 636,22	10 917,36
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 831,55	9 636,22	10 917,36
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 831,55	9 636,22	10 917,36
Местоположение	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. им. Маршала Жукова, земельный участок 16А	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, набережная Саначина, земельный участок 14А	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, набережная им. Габдуллы Тукая, земельный участок 61А
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 831,55	9 636,22	10 917,36
Корректировка на различие в общей площади		0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 534	7 805	8 843
Функциональное назначение	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 533,56	7 805,34	8 843,06
Физический износ (состояние отделки помещений), %	89%	40%	40%	40%
Корректировка		0,18	0,18	0,18
Скорректированная стоимость, руб./м ²		973,4	1 373,1	1 555,6
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			1 300,71	
Площадь Объекта оценки, м ²			583,50	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			758 965	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.			759 000	

5.6. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 23 июня 2023 г.:

Таблица 29. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	56 700 000	НДС не облагается	56 700 000
2	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	759 000	151 800	910 800

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод расчета по цене однородного аналога.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочников «Общественные Здания 2020», «Складские здания и сооружения 2020», «Промышленные здания 2021».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные Здания 2020», «Складские здания и сооружения 2020», «Промышленные здания 2021».

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Общественные Здания 2020», «Складские здания и сооружения 2020», «Промышленные здания 2021», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №121.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества: ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);
PREMIUM (улучшенный);
DE LUXE (люкс).

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

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

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

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

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $P_{спр}$ от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др;
- л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

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

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

- а) производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- б) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и

функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектов межотраслевого применения.

Описание Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 30. Описание Объекта оценки

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Фундамент	Стены	Перекрытия	Год постройки	Коммуникации
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	61,60	520,00	Бетон	Бетон	-	1975	Электроснабжение
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	351,70	1 439,00	Ж/б	Ж/б панели	Ж/б	1984	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	300,20	1 215,00	Ж/б	Кирпич	Ж/б	1975	Отопление, электроснабжение
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	4 609,10	31 579,00	Ж/б	Ж/б панели/кирпич	Ж/б	1975	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	27,10	108,00	Бетон	Кирпич	Ж/б	1984	Отопление, электроснабжение
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	419,50	3 076,00	Ж/б	Ж/б панели/кирпич	Ж/б	1975	Отопление, электроснабжение
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	584,40	3 024,00	Ж/б	Ж/б панели/кирпич	Ж/б	1975	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация

Таблица 31. Описание аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Строительный объем аналога, м³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	61,60	520,00	-	м3	ruC3.08.000.0045	Складские здания и сооружения 2020	КС-3	2 442,50
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	351,70	1 439,00	41000	м3	ruП3.08.000.0025	Промышленные здания 2021	КС-3	2 251,00
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	300,20	1 215,00	от 40000	м3	ruO3.09.000.0030	Общественные здания 2020	КС-1	5 087,20
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	4 609,10	31 579,00	350000	м3	ruП3.08.000.0066	Промышленные здания 2021	КС-1	2 693,90
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	27,10	108,00	3500	м3	ruП3.01.000.0006	Промышленные здания 2021	КС-1	5 980,00
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	419,50	3 076,00	3500	м3	ruП3.01.000.0006	Промышленные здания 2021	КС-1	5 980,00
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	584,40	3 024,00	3500	м3	ruП3.01.000.0006	Промышленные здания 2021	КС-1	5 980,00

Внесение корректировок

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

Из стоимости здания были вычтены следующие составляющие:

№ п.п.	Наименование	Первая группа поправок
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	-269,38
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	-59,53
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	-847,86
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	-254,44
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	-874,17
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	-874,17
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	-676,02

Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226.

- внутренняя отделка (74,0 руб.);
- прочие конструкции (122,12 руб.);
- водоснабжение и канализация (36,63 руб.);
- отопление (36,63 руб.).

Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217.

- внутренняя отделка (44,94 руб.);
- слаботочные системы (14,59 руб.).

Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476.

- внутренняя отделка (304,69 руб.);
- прочие конструкции (154,56 руб.);
- водоснабжение и канализация (291,45 руб.);
- слаботочные системы (97,16 руб.).

Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379.

- внутренняя отделка (188,50 руб.);
- прочие конструкции (53,79 руб.);
- слаботочные системы (12,15 руб.).

Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224.

- внутренняя отделка (238,94 руб.);

- прочие конструкции (419,6 руб.);
- водоснабжение и канализация (198,15 руб.);
- слаботочные системы (17,49 руб.).

Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475

- внутренняя отделка (238,94 руб.);
- прочие конструкции (419,6 руб.);
- водоснабжение и канализация (198,15 руб.);
- слаботочные системы (17,49 руб.).

Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225.

- внутренняя отделка (238,94 руб.);
- прочие конструкции (419,6 руб.);
- слаботочные системы (17,49 руб.).

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

где,

α_{cn} – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$)

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 32. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже.

Таблица 33. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)

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

Таблица 34. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Таблица 35. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, куб.м.	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Разница	Размер корректировки
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	520,00	-	м3	-	1,00
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	1 439,00	41000	м3	0,04	1,24
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	1 215,00	от 40000	м3	0,03	1,24
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	31 579,00	350000	м3	0,09	1,24

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, куб.м.	Строительный объем аналога, м³	Ед.изм.	Разница	Размер корректировки
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	108,00	3500	м3	-	1,00
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	3 076,00	3500	м3	-	1,00
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	3 024,00	3500	м3	0,86	1,00

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочников «Общественные Здания 2020», «Складские здания и сооружения 2020», «Промышленные здания 2021».

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

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

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

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

Таблица 36. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочников «Общественные Здания 2020», «Складские здания и сооружения 2020», «Промышленные здания 2021».

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{ср}}$$

где,

P_o – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль справочников «Общественные Здания 2020», «Складские здания и сооружения 2020», «Промышленные здания 2021».

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина коэффициента для Республики Татарстан равна для КС-1 равна 0,928, для КС-3 равна 0,924.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Общественные Здания 2020» и «Складские здания и сооружения 2020» указана в ценах на 01.01.2020 г., в справочнике «Промышленные здания 2021» указана в ценах на 01.01.2021 г.

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

Таблица 37. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	125,330	Январь 2021 года	128,803
Дата оценки	151,434	Дата оценки	151,434
Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	1,208	Индекс Январь 2021 г. к дате оценки	1,176

Поправка по учету прибыли девелопера

Определение поправки по учету прибыли девелопера не производилось.

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 38. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	1,00	1,00	1,00	0,924	1,00	1,00	1,208	1,00	1,00	1,116
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	1,24	1,00	1,00	0,924	1,00	1,00	1,176	1,00	1,00	1,347
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	1,24	1,00	1,00	0,928	1,00	1,00	1,208	1,00	1,00	1,390
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	1,24	1,00	1,00	0,928	1,00	1,00	1,176	1,00	1,00	1,353

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	1,00	1,00	1,00	0,928	1,00	1,00	1,176	1,00	1,00	1,091
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	1,00	1,00	1,00	0,928	1,00	1,00	1,176	1,00	1,00	1,091
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	1,00	1,00	1,00	0,928	1,00	1,00	1,176	1,00	1,00	1,091

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

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

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2020 г., и 01.01.2021г.);

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

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Таблица 39. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	520,00	м3	2 442,50	-269,38	1,116	2 426,19	1 261 617
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	1 439,00	м3	2 251,00	-59,53	1,347	2 952,07	4 248 028
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	1 215,00	м3	5 087,20	-847,86	1,390	5 894,35	7 161 641
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	31 579,00	м3	2 693,90	-254,44	1,353	3 300,36	104 221 940
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	108,00	м3	5 980,00	-874,17	1,091	5 570,73	601 638
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	3 076,00	м3	5 980,00	-874,17	1,091	5 570,73	17 135 551
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	3 024,00	м3	5 980,00	-676,02	1,091	5 786,92	17 499 638

6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁰ и срока экономической жизни¹¹ 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:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

¹⁰ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

¹¹ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

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

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

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

Таблица 40. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹²

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

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

Таблица 41. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	94%

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

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	71%
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	93%
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	91%
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	93%
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	97%
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	88%

Функциональное устаревание

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

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

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

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

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

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

Таблица 42 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	1 261 617	94%	0%	0%	94%
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	4 248 028	71%	0%	0%	71%
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	7 161 641	93%	0%	0%	93%
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	104 221 940	91%	0%	0%	91%
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	601 638	93%	0%	0%	93%
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	17 135 551	97%	0%	0%	97%
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	17 499 638	88%	0%	0%	88%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 43 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая (рыночная стоимость) округленно, руб.
1	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	1 261 617	94%	73 995	74 000
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	4 248 028	71%	1 230 869	1 231 000
3	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	7 161 641	93%	479 950	480 000
4	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	104 221 940	91%	8 987 690	8 988 000
5	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	601 638	93%	42 957	43 000
6	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	17 135 551	97%	544 996	545 000
7	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	17 499 638	88%	2 044 903	2 045 000

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 44. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 23 июня 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 600 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, кадастровый номер: 16:53:010101:12	56 700 000		56 700 000
2	Здание склада блочного, назначение: нежилое здание, общая площадь 61,6 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:226	74 000	14 800	88 800
3	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое здание, общая площадь 351,7 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:217	1 231 000	246 200	1 477 200
4	Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 300,2 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:476	480 000	96 000	576 000
5	Нежилое строение главный корпус, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 609,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:379	8 988 000	1 797 600	10 785 600
6	Здание диспетчерской, назначение: нежилое здание, общая площадь 27,1 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:224	43 000	8 600	51 600
7	Здание компрессорной, назначение: нежилое здание, общая площадь 419,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:475	545 000	109 000	654 000
8	Здание отделения розлива с пристроем, назначение: нежилое здание, общая площадь 584,4 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5, кадастровый номер: 16:53:030102:225	2 045 000	409 000	2 454 000
9	Нежилое строение склад солода, назначение: нежилое здание, общая площадь 583,5 кв.м., адрес: Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1, кадастровый номер: 16:53:000000:876	759 000	151 800	910 800
Итого		70 865 000	2 833 000	73 698 000

70 865 000 руб. (без НДС)

(Семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб.

или:

73 698 000 руб. (с НДС)

(Семьдесят три миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча один) руб.

Оценщик:

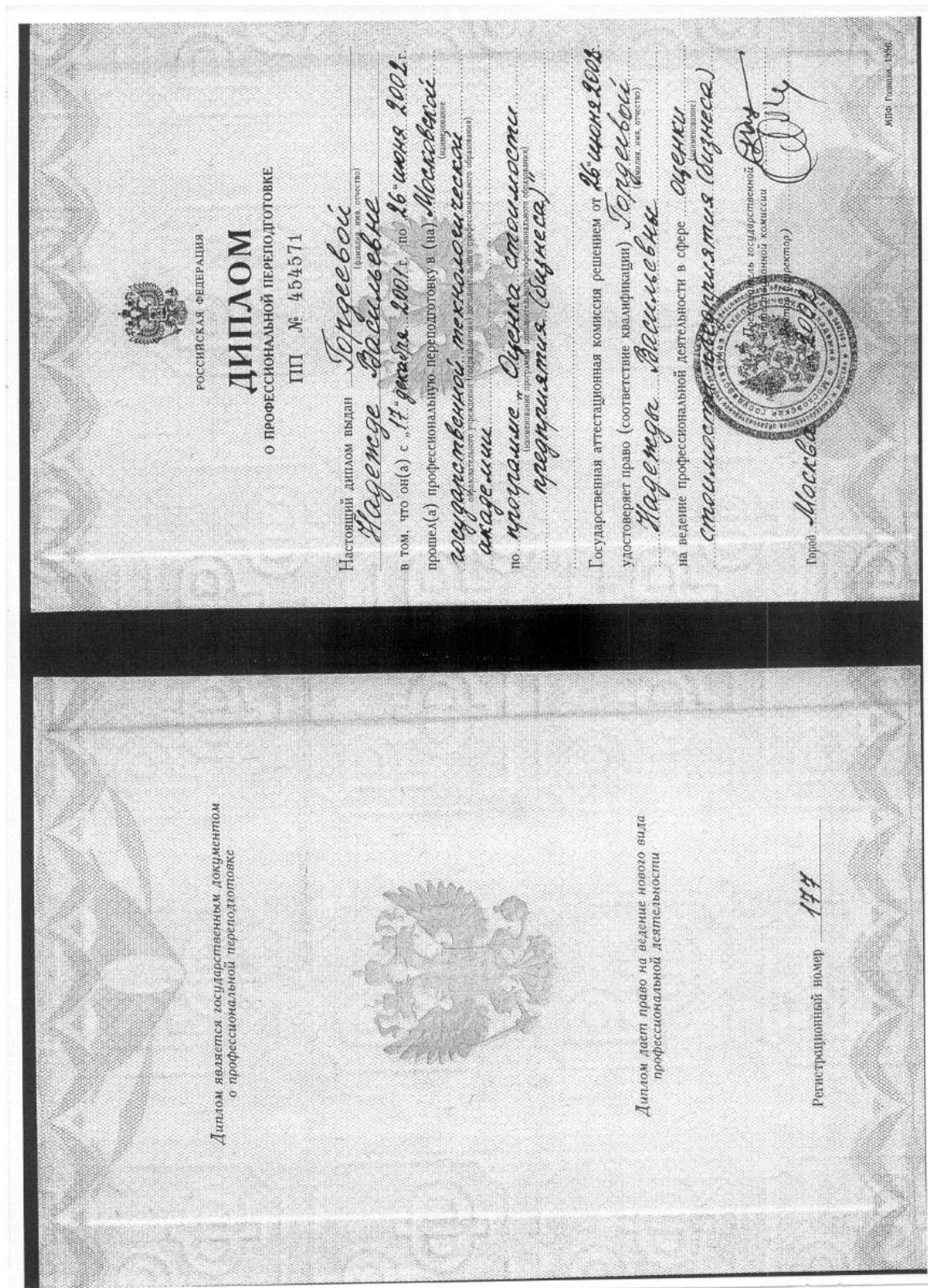


Н. В. Гордеева

23 июня 2023 г.

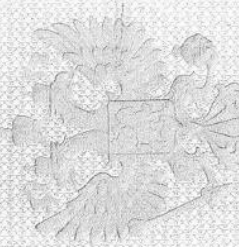
8. Приложения

8.1. Документы Оценщика



МПФ ГАЗИЛИ. 1996.

Регистрационный номер 2462



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Российская Федерация

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торжковой Надежде Михайловне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2023 по 23 апреля 2023 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) бюджетной сфере по направлениям деятельности: управление работой и деятельностью аппарата управления и кадровыми ресурсами по программе "Бюджетная деятельность" (наименование программы)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Бюджетная деятельность	72	
Управление работой и кадровыми ресурсами	32	
Экономика	4	отлично

Прошел(а)

Выполнил(а)

Город Владимир, год 2023

Регистрационный номер 2436

МПО Гомель, 1936





Выписка № 47738
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за

регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению "Оценка бизнеса", №023326-2 от 02.07.2021
г. по направлению "Оценка движимого имущества", №023325-1 от 02.07.2021 г. по
направлению "Оценка недвижимости".

(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 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



ПОЛИС (ДОГОВОР) №23008B40R4298
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА
НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В
ПРАВИЛАХ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С
КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ
ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Гордеева Надежда Васильевна
Дата рождения	18/04/1980
Место рождения	гор. Самарканд
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):
Первый взнос	Период страхования с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКТЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКТЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ. ПРАВИЛА №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ». СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Острожная, д. 4.
ИНН 77/0026574
КПП 997950001
Р/сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./факс: (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

М. П. А.Н. Мочалова

Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи/наступления: 31.05.2023



г. Казань, Россия

«03» августа 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/500027/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500027/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Россия, 420101, РТ, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, офис 5
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «05» августа 2022 г. по 24:00 часов «04» августа 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела по работе с финансовыми институтами
Казанского филиала

должность

Давлиев Дилос Габделгазизович
Ф.И.О.

Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

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

8 800 333 0 999, alfastrah.ru

8.2. Объявления СМИ

The screenshot displays a real estate listing for a land plot (Участок 5 сот. (промназначения)) located in Naberezhnye Chelny, Tatarstan. The plot is 500 square meters and is priced at 3,000,000 Russian Rubles. The listing includes a map, contact information (phone number 8 993 300-92-23), and a description of the plot. The description states that the plot is suitable for industrial purposes and is located near a highway and a railway station. The listing also includes a section for similar offers (Похожие объявления) with three additional plots for sale.

Участок 5 сот. (промназначения)

3 000 000 Р
600 000 Р за сотку

8 993 300-92-23

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Экологичный вклад -1 кг CO₂

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ильнар

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Набережные Челны, Автозаводский район
р-н Автозаводский

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Набережные Челны, Автозаводский район
р-н Автозаводский

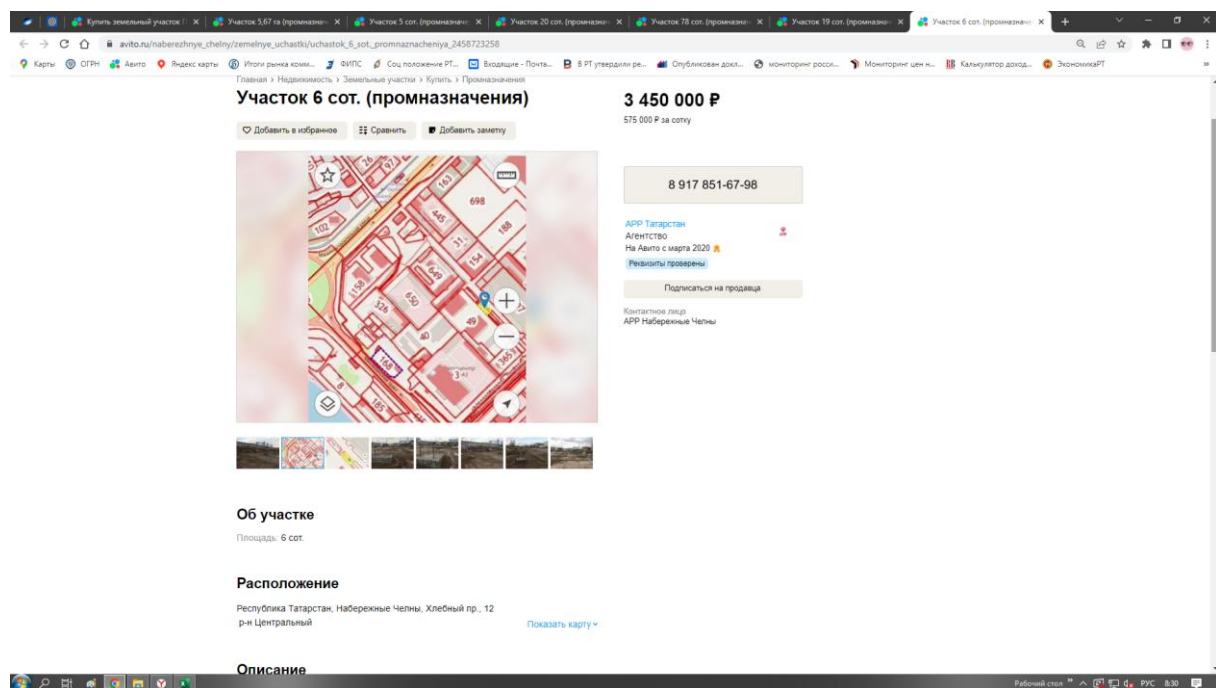
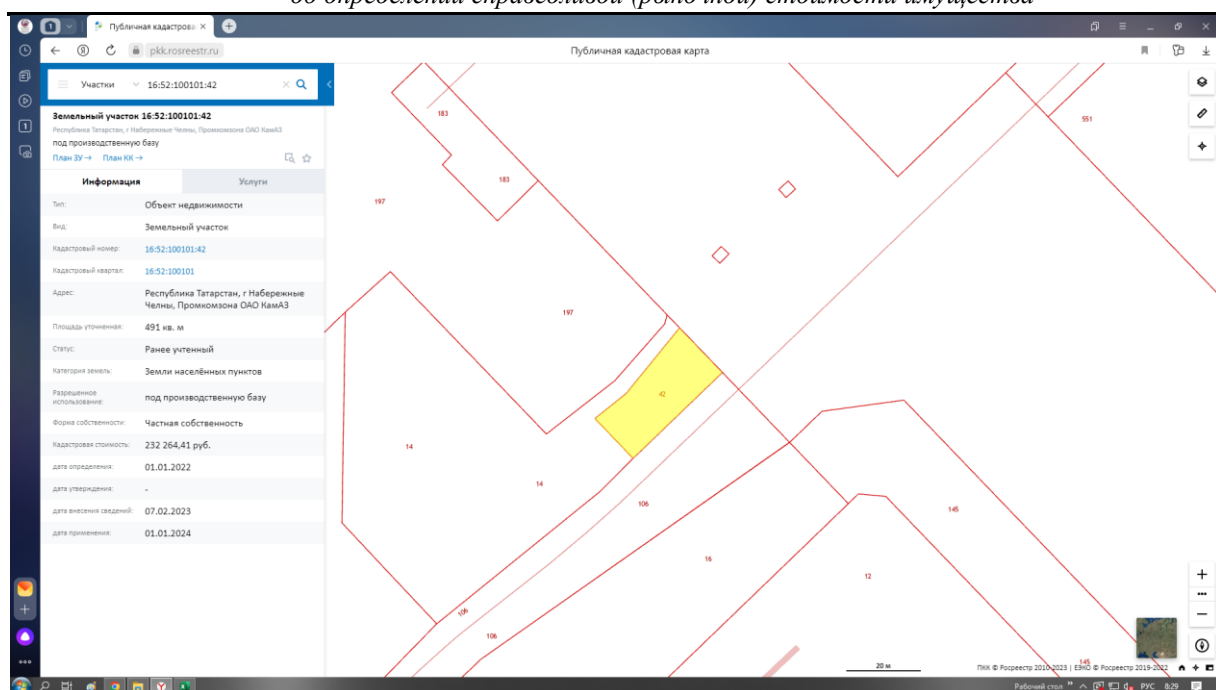
Описание
Земля 5 соток в собственности, назначение под производственную базу, участок не правильной формы, длина 33метра, ширина 13-16 метров, 5 метров от конечной остановки привая ЗИЛА по пр. Вавилова 16:52:100/01:42 отличное место для небольшого автосервиса. Электричество есть 15 кВт. Счетчик установлен. С проектом и разрешением на строительство. Обмен на одна или двух комнатную квартиру Авто-внедорожник не старше 2017 года с моей доплатой

№ 409781325 19 июня в 13:42 - 8437 просмотров (+2 сегодня)

Похожие объявления

Участок 10 сот. (промназначения)	Участок 26 сот. (промназначения)	Участок 20 сот. (промназначения)
6 999 999 Р	4 500 000 Р	12 000 000 Р
Республика Татарстан, Набережные Челны, р-н Автозаводский	Республика Татарстан, Набережные Челны, р-н Автозаводский	Республика Татарстан, Набережные Челны, р-н Автозаводский

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

The image shows two overlapping screenshots from a computer screen. The top screenshot is a real estate listing on a website. The bottom screenshot is a public cadastral map from the Russian Federation.

Real Estate Listing Details:

- Price:** 3 450 000 Р (575 000 Р за сотку)
- Location:** Республика Татарстан, Набережные Челны, Хлебный пр., 12 р-н Центральный
- Phone:** 8 917 851-67-98
- Description:**
 - От собственника! Без комиссии!
 - Продается земельный участок слева от СТО САХА 6 СОТOK
 - Разрешение на строительство имеется
 - Место расклученное
 - Хорошие подъездные пути
 - Местоположение отличное
 - Оформлена собственность на незавершенное строительство
 - Вопросы по теп
 - ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ, АВТО, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ**
 - Окажем содействие в покупке данного объекта в ипотеку. Возможна ипотека без первоначального взноса.
 - По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Маринам
- Similar Listings:** Three small images showing other plots for sale, each with a price tag (e.g., 6 000 000 Р, 1 600 000 Р, 13 000 000 Р).

Cadastral Map Details:

- Map Title:** Публичная кадастровая карта
- Search Bar:** 55.707743 52.400654
- Selected Plot:** Земельный участок 16:52:090101:656
- Address:** Республика Татарстан, МО "г. Набережные Челны", г. Набережные Челны, Промышленно-коммунальная зона города Набережные Челны, Хлебный проезд, 12
- Area:** 582 кв. м
- Status:** Учетный
- Category:** Земли населенных пунктов
- Permitted Use:** Производственная деятельность
- Form of Ownership:** -
- Cadastral Value:** 286 230,34 руб.
- Date of Determination:** 01.01.2022
- Date of Confirmation:** -
- Date of Entry into Force:** 07.02.2023
- Date of Application:** 01.01.2024

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Участок 78 сот. (промназначения)

45 000 000 Р
576 923 Р за соту

8 917 870-85-97

Написать сообщение
Отправить мессенджеру

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
"TatKienInvest"
Агентство
На Авито с мая 2017
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 78 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ
р-н Комсомольский

Показать карту

Описание

Продается земельный участок со строением (помещение, площадью 1826 кв.м.).
Локация: высоким пешеходным и автомобильным трафиком, находится внутри
населенного пункта.
Коммуналки: нет рядом аналогов, обременений - нет.
Есть вся инфраструктура.
Коммуникации все центральные:
отопление, вода, канализация, электричество (мощность 1 000 квт).

№ 2367422981 - 21 июня в 11:11 - 1051 просмотр (+2 сегодня)

Пожалуйста

Пожоие объявления

Участок 10 сот.
(промназначения)
6 999 999 Р

Участок 26 сот.
(промназначения)
4 500 000 Р

Участок 10 сот.
(промназначения)
8 899 000 Р

Участок 78 сот. (промназначения)

45 000 000 Р
576 923 Р за соту

8 917 870-85-97

Написать сообщение
Отправить мессенджеру

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
"TatKienInvest"
Агентство
На Авито с мая 2017
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 78 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ
р-н Комсомольский

Показать карту

Описание

Продается земельный участок со строением (помещение, площадью 1826 кв.м.).
Локация: высоким пешеходным и автомобильным трафиком, находится внутри
населенного пункта.
Коммуналки: нет рядом аналогов, обременений - нет.
Есть вся инфраструктура.
Коммуникации все центральные:
отопление, вода, канализация, электричество (мощность 1 000 квт).

№ 2367422981 - 21 июня в 11:11 - 1051 просмотр (+2 сегодня)

Пожалуйста

Пожоие объявления

Участок 10 сот.
(промназначения)
6 999 999 Р

Участок 26 сот.
(промназначения)
4 500 000 Р

Участок 10 сот.
(промназначения)
8 899 000 Р

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Производственное помещение, 211.6 м²

2 645 888 Р

12 504 Р за м²

8 987 281-99-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АО "Татэнерго"-
Набережночелнинские тепловые
сети
Компания
На Авито с июня 2018
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Резия

О помещении

Общая площадь: 211.6 м²
Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ, 18-й комплекс
р-н Комсомольский

Показать карту

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ, 18-й комплекс
р-н Комсомольский

Показать карту

Описание

Объект недвижимости в собственности. Документы готовы.
Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ЗЯБ, ул. им. Маршала Жукова, здание 16А.
Центральный тепловой пункт 18/49, площадью 211.6 кв.м. (кадастровый 16:52:030503:203).
Год постройки: 1980.
Материал стен: кирпич.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
автосервис,
автомойка,
торговый объект,
склад,
бытовое обслуживание населения.
Земельный участок 225 кв.м. (16:52:030503:92) в аренде до 2045г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Подъездные пути имеются.
Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazif.
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazif.
Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

The screenshot displays two web pages side-by-side. The top page is an Avito.ru listing for a property with ID 1267957080. The listing includes details about the property's location, area, and price. The bottom page is a cadastral map from pkk.rosreestr.ru, showing a specific land plot (16:52:030503:92) with its characteristics and location.

Avito.ru Listing Details:

- Property ID:** 1267957080
- Price:** 2 645 888 Р (12 504 Р за м²)
- Phone:** 8 987 281-99-73
- Buttons:** Написать сообщение, Спросите у продавца
- Similar Listings:** Three other properties are listed below the main one, each with a price and location details.

Cadastral Map Details:

- Map Title:** Публичная кадастровая карта
- Search Bar:** 16:52:030503:92
- Property Information Table:**

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:52:030503:92
Кадастровый квартал:	16:52:030503
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Набережные Челны, город Набережные Челны, улица им. Маршала Жукова, земельный участок 16А
Площадь участка:	225 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под ЦТП
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	80 872,31 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	12.02.2023
Дата применения:	01.01.2024

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Производственное помещение, 166.3 м²

3 313 725 Р

19 926 Р за м²

8 987 282-61-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся?

Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Газэнерго"-
Набережночелнинские тепловые
сети
Компания
На Авито с июня 2018
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Резия

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 166.3 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗРБ, 6-й
Бумажников, 5

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 166.3 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗРБ, 6-й
Бумажников, 5
р-н Комсомольский

Показать карту

Описание

Объект недвижимости в собственности. Документы готовы.
Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ЗРБ, 17А мкр., набережная
Саванча, здание 14А
Квартальный распределительный тепловой пункт 17А/17, площадью 166,3 кв. м.
(кадастровый 16:52:030302:92)
Год постройки: 1987
Материал стен: крупнопанельные
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.

Потенциальное использование:
автосервис,
автомойка,
торговый объект,
склад,
бытовое обслуживание населения.

Земельный участок 334 кв.м (16:52:030302:24) в аренде до 2054г., имеется
возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по
результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой
платформе [e-cia.zakupki.gov.ru](#)

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

The image shows two screenshots from a computer screen. The top screenshot is a real estate listing on a website. It features a large price tag of 3,313,725 rubles, a contact number 8 987 282-61-15, and a button to write a message. The listing describes a potential use for a plot of land (334 sq.m) and includes a section about the building's status. The bottom screenshot shows a public cadastral map with a sidebar containing detailed information about a specific land plot (16:52:030302:24). The sidebar lists various details such as the plot's area, status, and ownership information.

Потенциальное использование:
автосервис,
автомойка,
торговый объект,
склад,
бытовое обслуживание населения.

Земельный участок 334 кв.м (16:52:030302:24) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazgt.ru.
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazgt.ru.

Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

О здании
Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой

№ 1092929996 - 21 июня в 10:40 - 3163 проспекта (+1 секция) Показывать

Похожие объявления

3 313 725 Р
19 926 Р за м²

8 987 282-61-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Коды можно посмотреть?

АО "Татэнерго"
Набережночелнинские тепловые сети
Компания
На Авито с июня 2016
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Равил

Публичная кадастровая карта

Участки 16:52:030302:24

Земельный участок 16:52:030302:24
Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Набережные Челны, город Набережные Челны, набережная Саначина, под кварталный распределительный тепловой пункт 17а-17
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:52:030302:24
Кадастровый квартал:	16:52:030302
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Набережные Челны, город Набережные Челны, набережная Саначина, земельный участок 14А
Площадь деловой части:	334 кв. м
Статус:	Ранее утешенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под кварталный распределительный тепловой пункт 17а-17
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	120 234,32 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	08.02.2023
дата применения:	01.01.2024

*Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Производственное помещение, 132.9 м²

2 332 448 Р

17 550 Р за м²

8 986 910-44-56

Написать сообщение

Спросите у продавца








Здравствуйте!

Еще продаётся? Тор уместно? Когда можно посмотреть?

АО "Газэнерго"-
Набережночелнинские тепловые
сети
Компания
На Авито с июня 2018
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Раша



О помещении

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 132.9 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, поселок ГЭС, 10-й комплекс
р-н Комсомольский

Производственное помещение, 132.9 м²

2 332 448 Р

17 550 Р за м²

8 986 910-44-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаётся? Тор уместно? Когда можно посмотреть?

АО "Газэнерго"-
Набережночелнинские тепловые
сети
Компания
На Авито с июня 2018
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Раша

Описание

Объект недвижимости в собственности. Документы готовы.
Республика Татарстан, город Набережные Челны, пос. ГЭС, 10 комплекс, набережная им. Габдуллы Тукая, здание 61А
Центральный тепловой пункт 7, площадью 132.9 кв.м. (кадастровый 16.52.02.04.03.250).
Год постройки: 1978
Материал стен: кирпич.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.

Потенциальное использование:
автосервис,
автомойка,
торговый объект,
склад,
бытовое обслуживание населения.

Земельный участок 154 кв.м. (16.52.020403.100) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.sazakat.
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.sazakat.

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Входные - Почта Mail.ru x Куплю коммерческую недвижимость x Производственное помещение x

avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhnost/proizvodstvennoe_pomeschenie_132_9_m_1475325603

Карты ОГРН Авто Яндекс карты Ипотека рынка ком... ФГИС Соц положение РТ... Входные - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Калькулятор доход... ЭкономияРТ

Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.

Потенциальное использование:
автосервис,
автомойка,
торговый объект,
склад,
бытовое обслуживание населения.

Земельный участок 154 кв.м. (16:52/020403/100) в аренде до 2054г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке [sae.skladat.ru](#).

Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку [sae.skladat.ru](#).

Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

2 332 448 Р

17 550 Р за м²

8 986 910-44-56

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Товар ушел?

Когда можно посмотреть?

АО "Газэнерго"-
Набережночелнинские тепловые
сети
Компания
на рынке с июня 2018

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Равил

О здании

Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой

№ 1475325603 - 21 июня в 10:30 - 4190 просмотров (+0 секций)

Похожие объявления

Публичная кадастровая карта

Участки 16:52/020403/100

Земельный участок 16:52/020403/100
Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Набережные Челны, город Набережные Челны, набережная им. Габдуллы Тукая, земельный участок 61А

План ЗУ → План КИ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:52/020403/100
Кадастровый квартал:	16:52/020403
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Набережные Челны, город Набережные Челны, набережная им. Габдуллы Тукая, земельный участок 61А
Площадь участка:	154 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под ЦТП №7
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	55 948,22 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.02.2023
дата применения:	01.01.2024

Публичная кадастровая карта

163

104

122

4346

118

137

20 м

ПМ Ф Росреестр 2019-2023 | ЕИФ Ф Росреестр 2019-2022

Рабочий стол 10:14 РРС

СКЛАДСКОЙ КОРПУС											Высота, м: 5.85		КС-3					
ОПИСАНИЕ: По типовому проекту 180 2 - 3 пролета КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные						ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость стальных конструкций - 3.00 % / стоимость лестницы - 1.00 % ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление - 0.38%, вентиляция - 1.12%												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ							ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruC3.08.000.0045											Econom	РУБ. на 10 м3	24 425					
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ИСПОЛ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.08.000.0045	1702,4 6,97%		9511,4 38,94%	259,0 1,06%	2923,7 11,97%	2923,7 11,97%		740,0 3,03%	2923,7 11,97%	740,0 3,03%	1221,2 5,00%		366,3 1,50%	366,3 1,50%	747,4 3,06%			24425,0 100,00%

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

главный корпус завода первичного виноделия											Высота, м: 7.75			КС-3				
конструктивное решение: фундаменты, подземная часть - Железобетонный											перекрытия и покрытие - Сборные железобетонные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
код объекта и дополнительные характеристики											объем, м3		площадь, м2	класс	единица измерения		объект в целом	
ruП3.08.000.0025											41000			Econot	РУБ. на 10 м3		22 510	
	фундаменты, подземная часть	каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, сантех. б. ины	перекрытия и покрытие	кровля	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	внутренняя отделка	прочие конструкции	особостройтельные работы, ляты	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электро-снабжение и освещение	слаботочные системы	прочие системы и спец. оборудование	объект в целом
ruП3.08.000.0025	2700,8		3152,0		7203,4	3152,1		900,8	2025,6	449,4			1170,3	878,1	731,9	145,9		22510,0
	12,00%		14,00%		32,00%	14,00%		4,00%	9,00%	2,00%			5,20%	3,90%	3,25%	0,65%		100,00%

ГАРАЖ ДЛЯ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ огнестойкие											Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / сетчатые металличе- ские								ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтобетонные / бетонные / керамическая плитка ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц										
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
ruO3.09.000.0027								*10000		Econom	РУБ. на 10 м3	94 987						
ruO3.09.000.0028								*20000		Econom	РУБ. на 10 м3	77 411						
ruO3.09.000.0029								*40000		Econom	РУБ. на 10 м3	59 747						
ruO3.09.000.0030								*от 40000		Econom	РУБ. на 10 м3	50 872						
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН- НИЕ, ПЕРЕ- ГОРОДКИ, САНТЕХА- БИНЫ	ПЕРЕ- КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ- ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ- Е КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОСТРОИ- ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ- ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО- НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕ- НИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ- Е СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДО- ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0027	9494,1 10,00%	7992,8 8,41%	10995,7 11,58%	971,6 1,02%	5696,5 6,00%	7596,3 8,00%		3797,7 4,00%	4769,2 5,02%	1898,7 2,00%	9494,1 10,00%		11305,5 11,90%	9670,9 10,18%	8081,3 8,51%	3223,7 3,39%		94987,0 100,00%
ruO3.09.000.0028	8522,8 11,01%	6491,4 8,39%	8964,5 11,58%	794,8 1,03%	5431,6 7,02%	7727,9 9,98%		3091,2 3,99%	3885,9 5,02%	1545,6 2,00%	7727,9 9,98%		8125,2 10,50%	6977,3 9,01%	5784,7 7,47%	2340,4 3,02%		77411,0 100,00%
ruO3.09.000.0029	7772,1 13,01%	4769,2 7,98%	6579,8 11,01%	618,0 1,03%	4769,2 7,98%	7771,9 13,01%		1810,6 3,03%	3576,8 5,99%	1192,3 2,00%	4195,0 7,02%		5829,0 9,76%	4990,1 8,35%	4195,0 7,02%	1678,0 2,81%		59747,0 100,00%
ruO3.09.000.0030	6093,9 11,98%	4681,0 9,20%	6448,2 12,68%	574,0 1,13%	6093,9 11,98%	6093,9 11,98%		3576,8 7,03%	3046,9 5,99%	3046,9 5,99%	1545,6 3,04%		3400,3 6,68%	2914,5 5,73%	2384,6 4,69%	971,6 1,91%		50872,0 100,00%

ГЛАВНЫЙ КОРПУС ЧАЙНОЙ ФАБРИКИ											Этажность: 1, Высота, м: 7.75				КС-1			
ОПИСАНИЕ: Производительность 3000 т зеленого чайного листа в сезон без подвала											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.08.000.0066											35000		Econom	РУБ. на 10 м3	26 939			
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХА-БИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.08.000.0066	3501,1		6735,8	809,0	4848,1	2694,1		809,0	2694,1	1885,0	537,9		970,4	727,3	605,8	121,5		26939,0
	13,00%		25,00%	3,00%	18,00%	10,00%		3,00%	10,00%	7,00%	2,00%		3,60%	2,70%	2,25%	0,45%		100,00%

*Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

ЗДАНИЕ БЛОКА ВОСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ											Высота, м: 7.75				КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.01.000.0006											3500				Econom	РУБ. на 1 м3		5 980	
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРИАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЪЕКТЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКРЫШИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.01.000.0006	1195,28	1046,12	448,76	955,79	119,46		539,09	477,89	238,94	419,60		189,40	198,15	134,04	17,48		5980,00		
	19,99%	17,49%	7,50%	15,98%	2,00%		9,01%	7,99%	4,00%	7,02%		3,17%	3,31%	2,24%	0,29%		100,00%		

Выпуск 121 • октябрь 2022

134

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

2	Строительно-монтажные работы	месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
			Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
		Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
		Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
		Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
		Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
		Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
		Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
		Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
		Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
		Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
		Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
		Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
		Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
		Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
		Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
		Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
		Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
		Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
		Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
		Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704
		Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
		Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
		Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
		Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
		Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териала- лов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,054	1,019	1,004	1,172	0,966	0,942	0,930	0,944	1,015	0,980
г. Севастополь	1,098	1,041	1,035	1,165	0,987	0,953	0,942	0,956	1,030	0,997
Республика Адыгея (Адыгея)	1,032	0,881	0,963	0,979	0,883	0,873	0,872	0,886	0,868	0,999
Республика Дагестан	0,868	0,762	0,744	0,889	0,769	0,789	0,774	0,810	0,797	0,897
Республика Ингушетия	0,709	0,675	0,603	0,884	0,649	0,680	0,665	0,699	0,719	0,761
Республика Калмыкия	0,921	0,862	0,861	1,034	0,841	0,832	0,842	0,904	0,801	0,883
Республика Северная Осетия - Алания	0,658	0,658	0,576	0,810	0,622	0,646	0,648	0,704	0,669	0,697
Ростовская область	0,912	0,949	0,901	1,097	0,916	0,921	0,916	0,902	0,873	0,914
Ставропольский край	0,844	0,857	0,827	0,897	0,846	0,851	0,850	0,853	0,915	0,875
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,959	0,931	0,903	0,927	0,950	0,934	0,944	0,949	0,953	0,923
Нижегородская область	0,827	0,826	0,739	0,833	0,772	0,800	0,797	0,810	0,813	0,810
Оренбургская область	0,890	0,885	0,890	0,918	0,900	0,917	0,905	0,922	0,883	0,868
Пензенская область	0,953	0,958	0,955	0,893	0,951	0,963	0,945	0,960	0,930	0,912
Пермский край *	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,936	0,974	0,929	0,940	0,972	0,980	0,982	0,982	0,933	0,987
Республика Башкортостан	0,821	0,800	0,806	0,700	0,842	0,830	0,854	0,857	0,870	0,832
Республика Марий Эл	0,901	0,818	0,846	0,872	0,836	0,835	0,841	0,842	0,844	0,836
Республика Мордовия	0,894	0,865	0,865	0,939	0,885	0,885	0,889	0,901	0,902	0,881
Республика Татарстан (Татарстан)	0,928	0,953	0,945	0,924	0,957	0,951	0,962	0,962	0,935	0,907

8.3. Документы на Объект оценки


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159			
Кадастровый номер:	16:53:010101:12		
Номер кадастрового квартала:	16:53:010101		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16: 53: 01 01 01: 0012		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Промбаза. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев.		
Площадь:	12600		
Кадастровая стоимость, руб.:	27550908		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:53:000000:876, 16:53:030102:217, 16:53:030102:224, 16:53:030102:225, 16:53:030102:226, 16:53:030102:379, 16:53:030102:475, 16:53:030102:476		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации производственной базы		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 3094B79743САВЕ1907A37C5AD6FAT8 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159			
Кадастровый номер:		16:53:010101:12	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E197A743C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159			
Кадастровый номер:		16:53:010101:12	
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E197A743C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159			
Кадастровый номер:		16:53:010101:12	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:010101:12-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A5E197A437C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159			
Кадастровый номер:		16:53:010101:12	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A5E197A437C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159									
Кадастровый номер:					16:53:010101:12				
1	2	3	4	5	6	7	8		
23	1.1.23	1.1.24	209°4.2'	31.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	1.1.24	1.1.25	207°14.4'	7.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	1.1.25	1.1.26	299°12.1'	99.19	данные отсутствуют	16:53:010101:41	адрес отсутствует		
26	1.1.25	1.1.25			данные отсутствуют	16:53:010101:15	данные отсутствуют		
27	1.1.26	1.1.1	301°40.3'	2.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CA5E1F07A347CAAD6FA78 Выходное: 06/ДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10				
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144012159				
Кадастровый номер:		16:53:010101:12		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	456376.22	2286645.72	-	0.3
2	456399.6	2286658.55	-	0.3
3	456400.95	2286654.57	-	0.3
4	456405.08	2286657.49	-	0.3
5	456403.16	2286661.49	-	0.3
6	456414.05	2286667.52	-	0.3
7	456418.24	2286669.38	-	0.3
8	456426.39	2286653.18	-	0.3
9	456485.16	2286686.17	-	0.3
10	456476.22	2286702.22	-	0.3
11	456439.59	2286765.04	-	0.3
12	456435.62	2286771.17	-	0.3
13	456435.18	2286771.04	-	0.3
14	456435.11	2286771.21	-	0.3
15	456425.64	2286785.04	-	0.3
16	456420.92	2286781.4	-	0.3
17	456422.3	2286778.78	-	0.3
18	456396.09	2286764.13	-	0.3
19	456390.39	2286774.19	-	0.3
20	456379.43	2286768.45	-	0.3
21	456379.66	2286767.99	-	0.3
22	456358.73	2286756.25	-	0.3

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA5E1F07A347C5AD6A78 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471583			
Кадастровый номер:	16:53:030102:217		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:500		
Местоположение:	Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, ул Первопроходцев, д 5		
Площадь:	351.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание административно-бытового корпуса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	2403992.6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C5AD6A78	
			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
			Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471583			
Кадастровый номер:	16:53:030102:217		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C5AD6A78	
			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
			Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

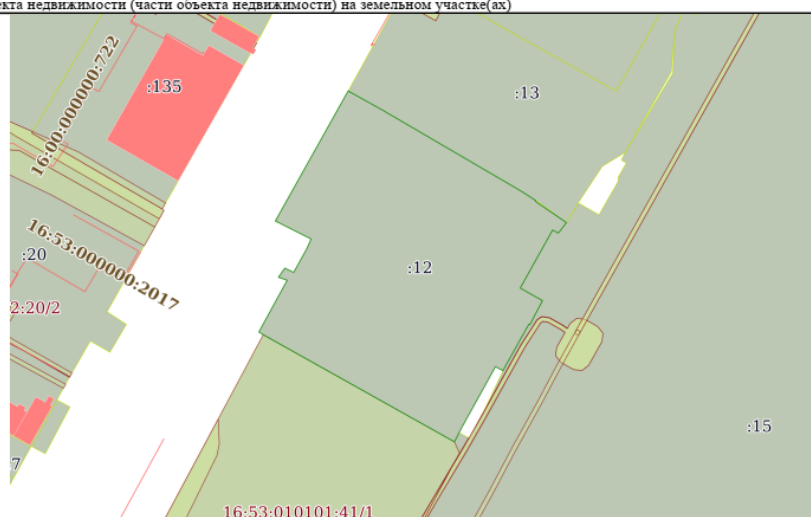
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471583			
Кадастровый номер:		16:53:030102:217	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:030102:217-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E19D7A47C5FAD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471583			
Кадастровый номер:		16:53:030102:217	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E19D7A47C5FAD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008217			
Кадастровый номер:	16:53:030102:224		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:497		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5		
Площадь:	27.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание диспетчерской		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	185237.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008217			
Кадастровый номер:	16:53:030102:224		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

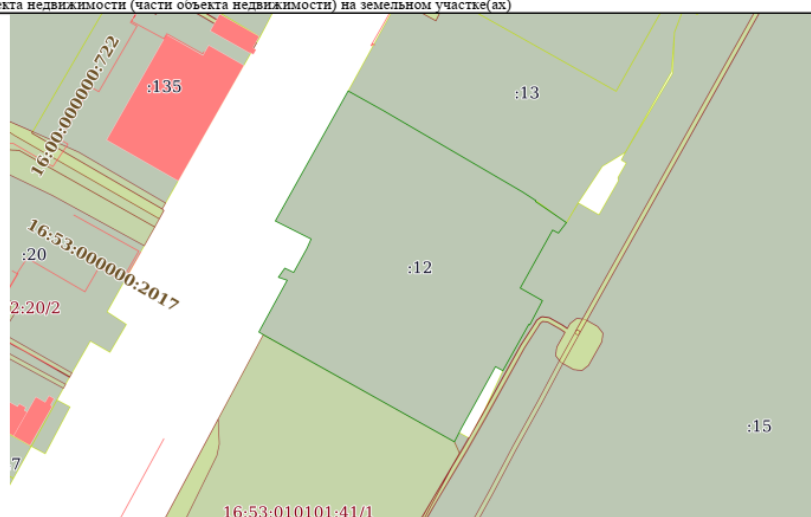
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-14408217			
Кадастровый номер:		16:53:030102:224	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:030102:224-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E1970437C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008217			
Кадастровый номер:		16:53:030102:224	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E1970437C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008595			
Кадастровый номер:	16:53:030102:225		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:498		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5		
Площадь:	584.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание отделения розлива с пристроем		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	3751818.78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008595			
Кадастровый номер:	16:53:030102:225		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

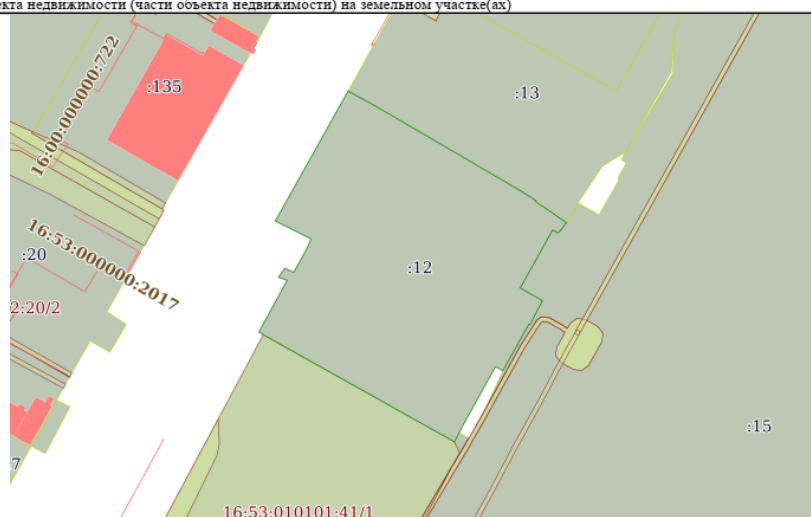
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008595			
Кадастровый номер:		16:53:030102:225	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:030102:225-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3940B797403A5E1907A43C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144008595			
Кадастровый номер:		16:53:030102:225	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3940B797403A5E1907A43C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144472391			
Кадастровый номер:	16:53:030102:226		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:499		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5		
Площадь:	61.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание склада блочного		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	236173.17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
			Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144472391			
Кадастровый номер:	16:53:030102:226		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		

полное наименование должности			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
			Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

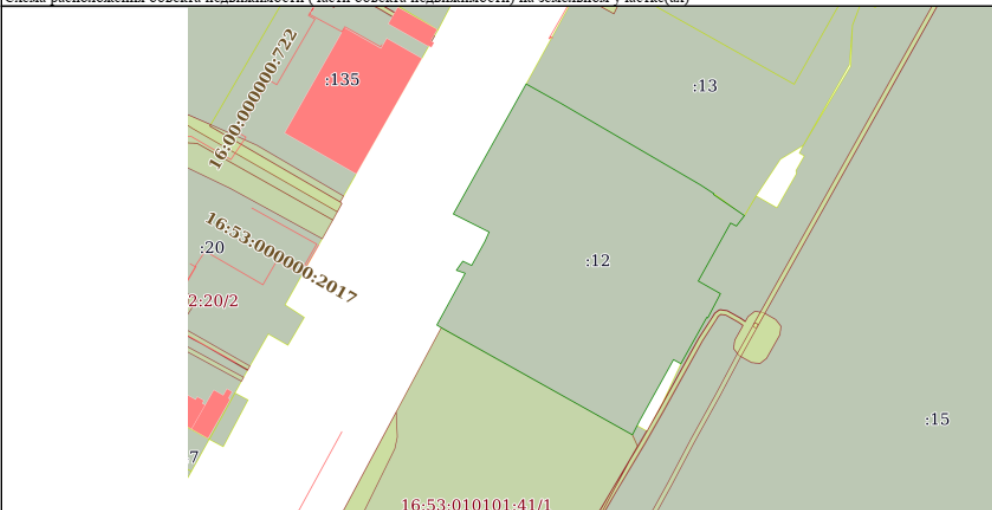
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144472391			
Кадастровый номер:		16:53:030102:226	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:030102:226-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E1970437C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144472391			
Кадастровый номер:		16:53:030102:226	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E1970437C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144010988			
Кадастровый номер:	16:53:030102:379		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:495; Условный номер 16:53:010101:0012:0056		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5		
Площадь:	4609.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое строение главный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	29590191.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39040797403A6E1907A4M3C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности					

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144010988			
Кадастровый номер:	16:53:030102:379		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		


			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39040797403A6E1907A4M3C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности					

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

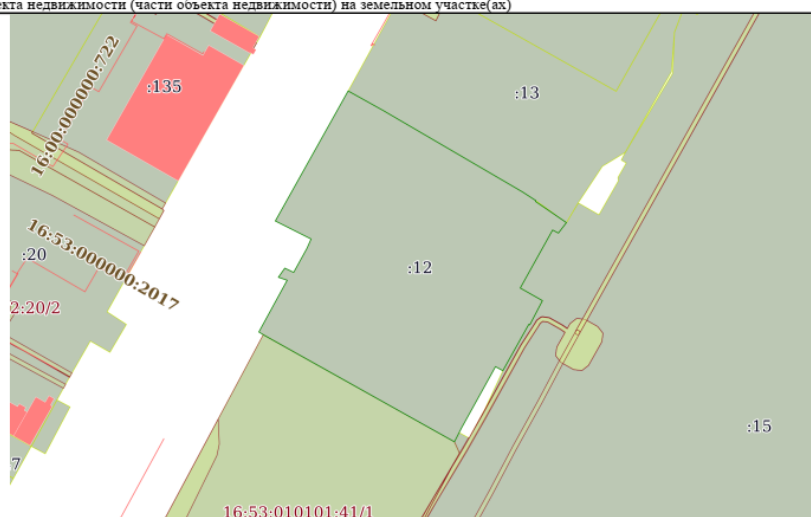
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144010988			
Кадастровый номер:		16:53:030102:379	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:030102:379-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3940B797403A5E1907A43C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144010988			
Кадастровый номер:		16:53:030102:379	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3940B797403A5E1907A43C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144007552			
Кадастровый номер:	16:53:030102:475		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:496		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5		
Площадь:	419.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание компрессорной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	2693169.03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797403A5E1970A743C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144007552			
Кадастровый номер:	16:53:030102:475		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		


		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797403A5E1970A743C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ПДФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

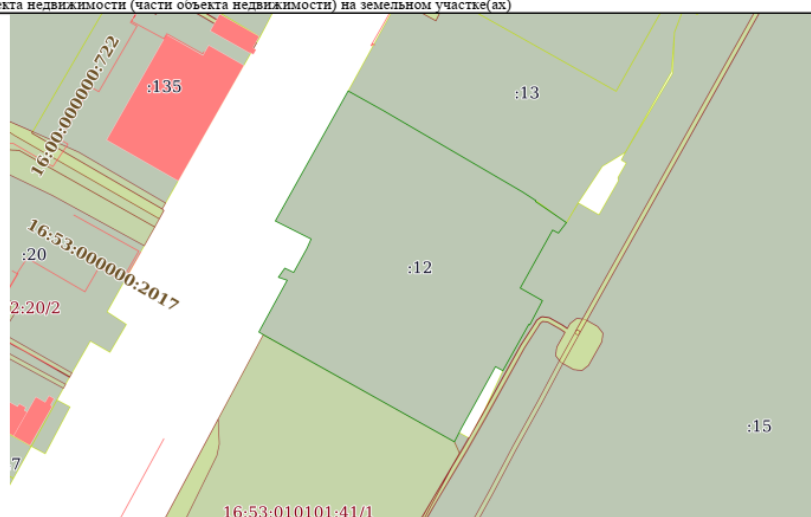
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144007552			
Кадастровый номер:		16:53:030102:475	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:030102:475-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B797483A6E1970437C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144007552			
Кадастровый номер:		16:53:030102:475	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B797483A6E1970437C5A6B6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471278			
Кадастровый номер:	16:53:030102:476		
Номер кадастрового квартала:	16:53:030102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1337; Кадастровый номер 16:53:000000:0:502		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, д. 5		
Площадь:	300.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	1927268.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C5AD6B78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144471278			
Кадастровый номер:	16:53:030102:476		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		


полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A6E1970A7M3C5AD6B78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

 <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 3094819748348E1F07A374C5D66A78</div> <div>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</div> <div>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div> </div>			
		<div>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</div> <div>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</div>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347C5AD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ действителен с 17.05.2023 по 10.08.2023.</p>		
			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
полное наименование должности				

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.06.2023, поступившего на рассмотрение 22.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144013209			
Кадастровый номер:	16:53:000000:876		
Номер кадастрового квартала:	16:53:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 594; Условный номер 16: 53: 01 01 01: 0015: 0078: 0008		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, территория Промзона, здание 15Б, корпус 1		
Площадь:	583.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое строение склад солода		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2237127.33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:010101:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E1970437C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144013209			
Кадастровый номер:	16:53:000000:876		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		


		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E1970437C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ПИФ-001/10-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

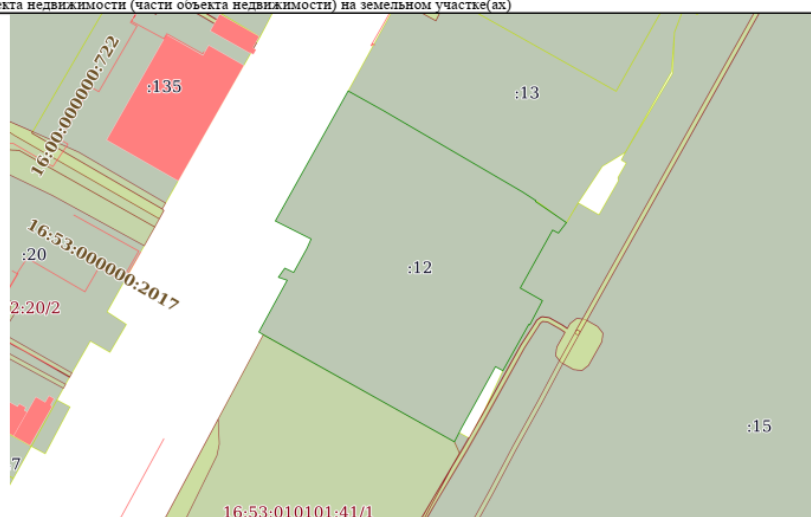
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144013209			
Кадастровый номер:		16:53:000000:876	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Страховое общество "Талисман", ИНН: 1655004449
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:53:000000:876-16/203/2021-2 16.06.2021 08:09:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E19D7A43C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2023г. № КУВИ-001/2023-144013209			
Кадастровый номер:		16:53:000000:876	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3994B7974B3A6E19D7A43C6AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия