**АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**
**Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515**
**р/с 40702810021000002200 в ПАО "АКИБАНК" г. Набережные Челны,**
**к/с 30101810622029205933, БИК 049205933**
**ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369**

# ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 21.08.2021г.

Дата составления отчета: 21.08.2021 г.

Отчёт №1674-ОН

**КАЗАНЬ-2021**

**СОДЕРЖАНИЕ**

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....3**
**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... 5**
**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 9**
**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ..... 11**
**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). ..... 13**
**5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ..... 14**
**6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ..... 15**
**7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ..... 16**
**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ..... 21**
**9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 42**
**9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ..... 43**
**9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ..... 48**
**9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... 48**
**10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... 79**
**11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ..... 80**
**12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ82**
**13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ: ..... 85**

Генеральному директору ООО УК
«ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Шаляпин»
Кирилловой И.И.

**Уважаемая Ирина Ивановна**!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 16.08.2021г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин». Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объёме, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно.

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

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.08.2021Г. СОСТАВЛЯЕТ: 366 520 920 (ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 30 043 236,67 (ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СОРОК ТРИ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:**

| № п/п | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб. | НДС, руб. | Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; | 1 147,00 | 17 012 800,00 | Не облагается | 17 012 800,00 |
| 2 | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | 660,00 | 10 099 100,00 | Не облагается | 10 099 100,00 |
| 3 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | 2 727,80 | 44 263 333,33 | 8 852 666,67 | 53 116 000,00 |
| 4 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62- | 1 203,20 | 20 218 333,33 | 4 043 666,67 | 24 262 000,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. | | | | |
| 5 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | 428,80 | 7 595 000,00 | 1 519 000,00 | 9 114 000,00 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | 1 351,00 | 8 508 900,00 | Не облагается | 8 508 900,00 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 | 268,00 | 1 687 900,00 | Не облагается | 1 687 900,00 |
| 8 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | 2 196,86 | 9 685 416,67 | 1 937 083,33 | 11 622 500,00 |
| 9 | Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | 622,40 | 8 211 000,00 | 1 642 200,00 | 9 853 200,00 |
| 10 | Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | 4 656,00 | 51 119 600,00 | 10 223 920,00 | 61 343 520,00 |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. | 23 650,00 | 148 952 800,00 | Не облагается | 148 952 800,00 |
| 12 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | 35 801,00 | 9 123 500,00 | 1 824 700,00 | 10 948 200,00 |
| | **Итого стоимость, руб.** | | **336 477 683,33** | **30 043 236,67** | **366 520 920,00** |

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

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

.

**Генеральный директор**
**АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»/Оценщик** **Карасёв Д.А.**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки; | |
|---|---|
| **Объекты оценки с указанием характеристик** | 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;<br>2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.<br>3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336.<br>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.<br>5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.<br>6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39<br>7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49<br>8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.<br>9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72<br>10. Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73<br>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.<br>12. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, |

| | |
|---|---|
| | Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 |
| **Балансовая стоимость** | 248 025 483,33 руб. (без НДС) |
| **Собственник объекта оценки** | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шаляпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» |
| **Основание проведения оценки** | Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 16.08.2021г. |
| **Вид определяемой стоимости** | Справедливая стоимость |
| **Цель оценки** | Определение справедливой стоимости |
| **Предполагаемое использование результатов оценки** | Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО №13. |
| **Правоподтверждающие документы** | Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту |
| **Дата оценки** | 21.08.2021 г. |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости** | Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондав соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы. |

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

| № п.п. | Наименование | Общая площадь, кв.м.. | Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб. | Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб. | Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; | 1 147,00 | Не применялся | 17 012 800,00 | Не применялся |
| 2 | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | 660,00 | Не применялся | 10 099 100,00 | Не применялся |
| 3 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | 2 727,80 | Не применялся | 53 116 000,00 | Не применялся |
| 4 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. | 1 203,20 | Не применялся | 24 262 000,00 | Не применялся |
| 5 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | 428,80 | Не применялся | 9 114 000,00 | Не применялся |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | 1 351,00 | Не применялся | 8 508 900,00 | Не применялся |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 | 268,00 | Не применялся | 1 687 900,00 | Не применялся |
| 8 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | 2 196,86 | Не применялся | 11 622 500,00 | Не применялся |
| 9 | Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | 622,40 | 9 853 200,00 | Не применялся | Не применялся |
| 10 | Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | 4 656,00 | 61 343 520,00 | Не применялся | Не применялся |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. | 23 650,00 | Не применялся | 148 952 800,00 | Не применялся |
| 12 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | 35 801,00 | Не применялся | 10 948 200,00 | Не применялся |

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 366 520 920 (ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 30 043 236,67 (ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СОРОК ТРИ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:**

| № п/п | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб. | НДС, руб. | Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; | 1 147,00 | 17 012 800,00 | Не облагается | 17 012 800,00 |
| 2 | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | 660,00 | 10 099 100,00 | Не облагается | 10 099 100,00 |
| 3 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан | 2 727,80 | 44 263 333,33 | 8 852 666,67 | 53 116 000,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | | | | |
| 4 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. | 1 203,20 | 20 218 333,33 | 4 043 666,67 | 24 262 000,00 |
| 5 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | 428,80 | 7 595 000,00 | 1 519 000,00 | 9 114 000,00 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | 1 351,00 | 8 508 900,00 | Не облагается | 8 508 900,00 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 | 268,00 | 1 687 900,00 | Не облагается | 1 687 900,00 |
| 8 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | 2 196,86 | 9 685 416,67 | 1 937 083,33 | 11 622 500,00 |
| 9 | Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | 622,40 | 8 211 000,00 | 1 642 200,00 | 9 853 200,00 |
| 10 | Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | 4 656,00 | 51 119 600,00 | 10 223 920,00 | 61 343 520,00 |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. | 23 650,00 | 148 952 800,00 | Не облагается | 148 952 800,00 |
| 12 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | 35 801,00 | 9 123 500,00 | 1 824 700,00 | 10 948 200,00 |
| | **Итого стоимость, руб.** | | **336 477 683,33** | **30 043 236,67** | **366 520 920,00** |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года**

| | |
|---|---|
| **Наименование объекта оценки** | 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;<br>2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.<br>3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336.<br>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.<br>5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.<br>6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39<br>7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49<br>8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.<br>9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72<br>10. Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73<br>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.<br>12. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 |
| **Собственник объекта оценки** | ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» |
| **Предоставленные документы** | Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки |
| **Сведения об оценщике выполняющем оценку** | Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.<br>Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (23 года).<br>Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г<br>Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» |

| | |
|---|---|
| | №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г.. |

**Допущения и ограничения**

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
4. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или свидетельствований иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.
7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

| | |
|---|---|
| **Сведения об обременениях и ограничениях на объект оценки (Аренда, залог, арест, сервитут и т.п.)** | Доверительное управление |
| **Вид определяемой стоимости, *нужное подчеркнуть*.** | Рыночная, Справедливая, Инвестиционная, Ликвидационная, Кадастровая. |
| **Предполагаемое использование результата оценки** | Для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» |
| **Цель оценки** | Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13. |
| **Балансовая стоимость (руб.)** | 248 025 483,33 руб. (без НДС) |
| **Дата оценки** | 21.08.2021г. |
| **Период проведения оценки:** | 16.08.2021г. - 21.08.2021 г. |
| **Срок проведения оценки:** | 6 рабочих дней |

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

| | |
|---|---|
| **Заказчик** | |
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» |
| ИНН/КПП | 7716580524/165501001 |
| ОГРН | 5077746957426 |
| Дата присвоения ОГРН | 20.06.2007г |
| Юридический адрес | 420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6 |
| **Оценщик** | |
| Фамилия, имя, отчество оценщика | Карасёв Денис Александрович |
| Местонахождение оценщика | 420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (23 года) |
| Место нахождения Оценщика | 420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26 |
| Телефон Оценщика | 8-987-297-27-70 |
| Электронная почта Оценщика | karassev-ne@yandex.ru |
| Сведения о независимости оценщика | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |
| **Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:** | |
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис» |

| | |
|---|---|
| Местонахождение | 420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515 |
| ОГРН | 1021602841369 |
| Дата присвоения ОГРН | 14.11.2002 года |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица | Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г. |
| Реквизиты | АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810021000002200 в филиале ПАО «АКИБАНК» в г. Казань, к/с 30101810622029205933, БИК 049205933. |
| Почта Юридического лица | APravoService@yandex.ru |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |
| **Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах** | |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
8. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
9. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

## 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7.
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

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

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждённые Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» являются обязательными к применению всеми членами СРО «Экспертный совет».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

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

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

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

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или

уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

**Подходы к оценке:**

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

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

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

**Наиболее выгодный рынок** – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России*

**Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных,

нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

**Земельные участки**[2]

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

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более,чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и

[2] https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

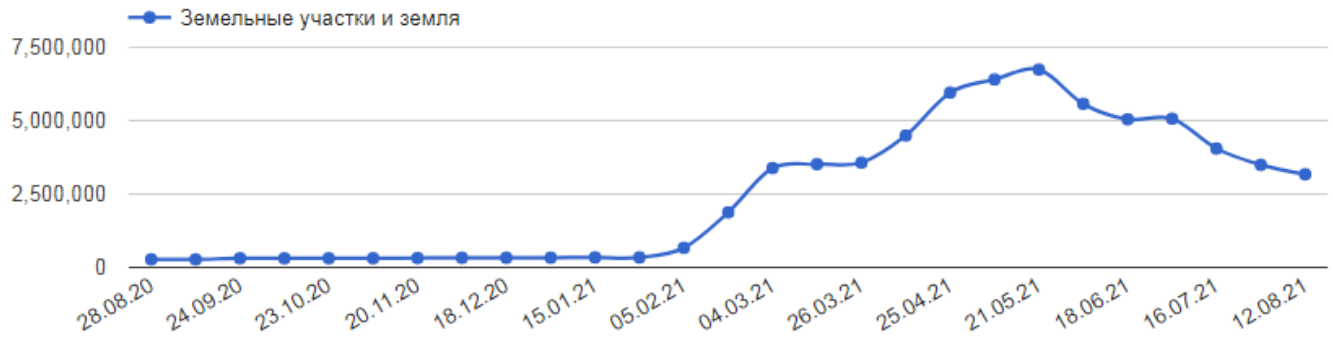



График изменения цен на земельные участки в течении года.

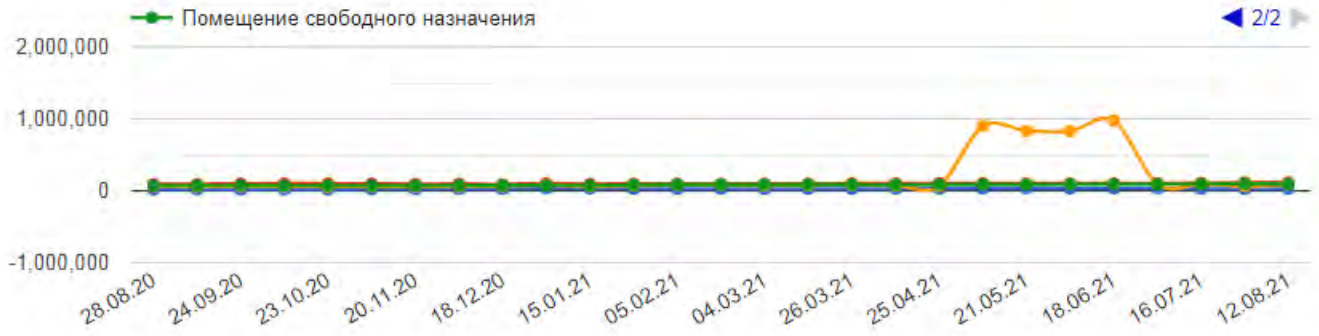
| Даты | Земельные участки и земля, за сотку, руб. | Изменени |
|---|---|---|
| 12 августа 2021 | 3173672.18 | -10.12% |
| 31 июля 2021 | 3494882.07 | -15.82% |
| 16 июля 2021 | 4047646.77 | -25.09% |
| 02 июля 2021 | 5063242.2 | +0.4% |
| 18 июня 2021 | 5043178.2 | -10.42% |
| 04 июня 2021 | 5568444.27 | -20.92% |
| 21 мая 2021 | 6733268.2 | +4.99% |
| 09 мая 2021 | 6397471.8 | +7% |
| 25 апреля 2021 | 5949656.38 | +24.54% |
| 09 апреля 2021 | 4489533.6 | +20.54% |
| 26 марта 2021 | 3567515.93 | +1.38% |
| 05 марта 2021 | 3518196.7 | +3.77% |
| 04 марта 2021 | 3385571.4 | +44.5% |
| 20 февраля 2021 | 1879157.73 | +64.2% |

Средние значения цен на земельные участки.

**Прочая коммерческая недвижимость**

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

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более,чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.




| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 12.08.2021) |
|---|---|---|---|
| Производственные помещения (м$^2$) | 27 765 руб. | + 10 358 руб. За м$^2$ | 300 000 ... 230 000 000 руб. за объект |
| Торговые помещения и площади (м$^2$) | 117 104 руб. | + 24 525 руб. За м$^2$ | 600 000 ... 71 500 000 руб. за объект |
| Помещения общепита (м$^2$) | 88 740 руб. | + 25 894 руб. За м$^2$ | 310 000 ... 90 000 000 руб. за объект |
| Помещение свободного назначения (м$^2$) | 94 613 руб. | + 22 142 руб. За м$^2$ | 2 900 000 ... 150 000 000 руб. за объект |

| Даты | Производственные помещения, за м$^2$, руб. | Изменение | Торговые помещения и площади, за м$^2$, руб. | Изменение | Помещения общепита, за м$^2$, руб. | Изменение | Пом своб назн за м | Изменение |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 августа 2021 | 27765.4 | +7.72% | 117104 | +2.35% | 88740.2 | +25.47% | 9461 | -3.31% |
| 31 июля 2021 | 25621.8 | -9.66% | 114351.21 | +4.8% | 66134.4 | -40.55% | 9774 | +2.95% |
| 16 июля 2021 | 28095.99 | -20.9% | 108864.99 | +2.72% | 92949.5 | +1.88% | 9486 | +2.37% |
| 02 июля 2021 | 33969.2 | -0.55% | 105899.14 | +2.21% | 91201.11 | -968.29% | 9261 | +1.63% |
| 18 июня 2021 | 34155.3 | +6.89% | 103562.7 | +1.21% | 974291.6 | +14.71% | 9110 | +1.15% |
| 04 июня 2021 | 31803.17 | -5.32% | 102311.18 | -0.99% | 830936.7 | -0.12% | 9005 | +4.28% |
| 21 мая 2021 | 33494.9 | +5.27% | 103322.1 | -1.14% | 831968.8 | -8.05% | 8620 | +0.74% |
| 09 мая 2021 | 31730.4 | +3.13% | 104495.21 | -1.99% | 898944.4 | +92.74% | 8556 | -0.25% |
| 25 апреля 2021 | 30738.2 | +5.58% | 106572.1 | +3.32% | 65291.1 | -11.79% | 8577 | +3.03% |
| 09 апреля 2021 | 29021.73 | +6.85% | 103030.8 | -0.05% | 72986.7 | -15.22% | 8317 | -3.4% |
| 26 марта 2021 | 27032.5 | -0.42% | 103078.57 | +4.27% | 84093.3 | +11.49% | 8600 | -0.09% |
| 05 марта 2021 | 27147.2 | +0% | 98677.4 | +0% | 74433 | +0% | 8608 | +0.1% |
| 04 марта 2021 | 27147.2 | -4.09% | 98677.4 | +1.61% | 74433 | -9.52% | 8599 | +0.48% |
| 20 февраля 2021 | 28258 | +2.76% | 97085.13 | -2.37% | 81518.1 | +0.49% | 8558 | -0.12% |

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

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам | Площадь земельного участка, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1987972090 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7к1 | Продается участок на первой линии Большого казанского кольца.<br>Площадь - 1,3 га. Участок ровной прямоугольной формы. Без построек.<br>Размеры участка:<br>- длина 123 метра<br>- ширина 100 метров.<br>Прямой выезд на улицу Тихорецкая.<br>Категория земель - земли населенных пунктов.<br>Подходит для размещения здания, склада или производства.<br>На участке есть необходимые коммуникации.<br>Похожих участков в данном районе больше нет. Это единственный который ровной формы, со всеми коммуникациями на участке (электричество, газ, канализация) и находящийся в собственности, а не в долгосрочной аренде.<br>Звоните! Подробности по телефону. | 10 000,0 | 18 000,0 | 180 000 000 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2 | Продается участок на первой линии Большого казанского кольца.<br>Площадь - 1,3 га. Участок ровной прямоугольной формы. Без построек.<br>Размеры участка:<br>- длина 123 метра<br>- ширина 100 метров.<br>Прямой выезд на улицу Тихорецкая.<br>Категория земель - земли населенных пунктов.<br>Подходит для размещения здания, склада или производства.<br>На участке есть необходимые коммуникации.<br>Похожих участков в данном районе больше нет. Это единственный который ровной формы, со всеми коммуникациями на участке (электричество, газ, канализация) и находящийся в собственности, а не в долгосрочной аренде.<br>Звоните! Подробности по телефону. | 29 272,0 | 7 174,1 | 210 000 000 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул. | Продается земельный участок на первой линии по улице Техническая. Общая площадь участка составляет 1,575 Га, есть возможность продажи участка площадью не менее 0,5 Га. Оснащено электричеством до 1 Мегаватт на весь участок. Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: для размещения производственных зданий. Кадастровые номера:16:50:080533:135, 16:50:080533:136, 16:50:080533:137, 16:50:080533:119, 16:50:080533:138/1. Цена указана за 1 сотку. | 15 800,0 | 7 000,0 | 110 600 000 |
| 4 | https://www.avito.ru/ | Республика Татарстан, Казань, | Вашему вниманию предлагается два соседних земельных участка общей площадью 55 соток под строительство коммерческого помещения, ТЦ, паркинга, | 5 500,0 | 7 272,7 | 40 000 000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2119127666 | Приволжский район | комплексной автомойки и автосервиса, авторемонтных предприятий, автозаправочных станций, административных организаций, офисов, контор. ул Техническая, первая линия, зона П2 Есть проект Торгового центра и договоренность по размещению в нём в качестве якорного арендатора крупного продуктового ритейлера 1 собственник, все документы, без обременений Кулагина Тукая Модельная Авангардная Магистральная Тихорецкая Номер объекта: #2/612297/10756 | | | |
| 5 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_2144922595 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58 | Кад. Номер 16:50:080216:694. На 1 линии по ул техническая 58 продаю часть земельного участка площадью 2041 квм. ровной прямоугольной формы 25х80 длинной стороной прилегает к дороге. Участок выложен дорожными плитами и имеет отдельный заезд. Газ - своя котельная на 600 кВт. Электричество - 60 кВт с возможностью увеличения. Водоснабжение - центральное. Канализация - центральная. Продажа от собственника. | 2 000,0 | 35 000,0 | 70 000 000 |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.08.2021г. составляет от **7 000 рублей за кв.м**., до **35 000,0 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам | Площадь земельного участка, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._izhs_1831810899 | Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29А | Продаётся участок ИЖС 8,8 соток в центре Казани. Удачное расположение: граничит с парком Горького, в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум, в 3 минутах Ново-Савиновский район, в 5 минутах административный центр города, в шаговой доступности набережная Казанки. Близость к парку Горького, участок находится в окружении лиственных деревьев, здесь всегда тихо! К участку ведет дорога, покрытая асфальтовой крошкой, проведены все необходимые коммуникации: газ, вода, электричество. Подъезд к дому тупиковый - обеспечит приватность территории и избавит от проезжающих автомобилей. На участке старый дом, который можно использовать на первом этапе под хозяйственные нужды. Удачный вариант для инвестирования или для строительства частного дома. 1 собственник, все документы, без обременений. Успейте приобрести землю прямо в центре Казани! вишневского толстого большая малая красная муштари маркса ершова пушкина тельмана касаткина федосеевская жуковского Номер объекта: #2/557133/10756 | 880,0 | 15 909,1 | 14 000 000 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1831403069 | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | ПРОДАМ ЗЕМЛЮ.<br>Земельный участок 14 соток рядом с Казанкой в ЦЕНТРЕ Казани на улице Подлужная.<br>Шикарный вид с первой линии на берег реки Казанки и новую обустроенную набережную.<br>В пешей доступности Парк «Горького», ТЦ «Корстон.<br>Подходит для строительства офиса частной компании, медицинского центра, гостиничных и торговых объектов.<br>Отлично подойдет для коммерческого строительства.<br>Возможна частичная оплата объектами недвижимости. В продаже несколько разных участков на этой улице.<br>Кадастровый номер: 16:50:010702:30.<br>рядом находятся цпкио площадь свободы набережная казанки терра витта нкц таиф кабинет министров суворовский<br>Номер объекта: #2/556485/10756 | 1 400,0 | 20 714,3 | 29 000 000 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1978744569 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72 | Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит.<br>- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты<br>- участок без обременений<br>- все коммуникации | 3 500,0 | 9 428,6 | 33 000 000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_224_sot._izhs_1831438678 | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | ПРОДАМ ЗЕМЛЮ. Земельный участок находится в центре города Казани, в Вахитовском районе, на улице Подлужная. С первой линии открывается вид на берег реки Казанки и новую обустроенную набережную. В пешей доступности Парк «Горького», ТЦ «Корстон. По новому генплану г.Казани (утверждение в 2019 г.) предусмотрена зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки. Возможно строительство жилых объектов, офиса частной компании, медицинского центра, гостиничных и торговых объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, газу. Отлично подойдет для коммерческого строительства. Возможна частичная оплата объектами недвижимости. Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374. рядом находятся цпкио площадь свободы набережная казанки терра витта нкц таиф кабинет министров суворовский Номер объекта: #2/556486/10756 | 2 240,0 | 20 089,3 | 45 000 000 |
| 5 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._izhs_2204394025 | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | Продается земельный участок в Вахитовском районе города Казани по ул. Подлужная д.53. Категория земли: земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование - индивидуальный жилой дом. Площадь - 917 кв.м. Примерные размеры : ширина - 21 м, длина - 43 м. Есть возможность приобретения соседних участков - 14 соток и 10 соток. Участок располагается в замечательном месте - сердце города Казани, невероятные просторы и самые красивые виды, зоны отдыха и прогулок открываются тут: НКЦ-Казань, ЦПКиО им. М.Горького, парк "Черное озеро", Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь, Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы. Удобные подъездные пути и тихий район придадут комфортность вашему проживанию. Номер объекта: #2/537398/14609 | 917,0 | 20 719,7 | 19 000 000 |
| 6 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_2180134179 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 44А | Арт. 49330563 Уникальное предложение! Участок в историческом центре города у парка Горького. Со всей разрешительной документацией. Участок в центре города. Назначение ИЖС. За центральным парком имени Горького. 16:50:010703:31 Есть возможность перераспределения земельного участка с увеличением площади на 1,8 сотку. (смотри фото) Перед участком большая заасфальтированная площадка для парковочных мест. До участка хорошая заасфальтированная дорога . Имеется разрешение на строительство жилого дома! Согласован эскизный проект! До Кремля 2,4 км ( маршрут по автодорогам) , до набережной 1,4 км.( пешком )<br>Рядом улицы : Толстого , Тельмана , Касаткина , Федосеевская , Бехтерева , Подлужная , Ершова | 630,0 | 23 333,3 | 14 700 000 |
| 7 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2139632 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 67А | Продается участок , в самом центре Казани ,на улице Подлужная Участок в историческом центре города у парка Горького . Назначение ИЖС. 16:50:010702:73 | 600,0 | 16 666,7 | 10 000 000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 795 | | Рядом набережная Казанки, шикарная транспортная развязка — в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум — в 3 минутах Ново-Савиновский район — в 5 минутах административный центр города — в шаговой доступности набережная Казанки. Проведены все необходимые коммуникации: газ, вода , электричество. | | | |
| 8 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1962618920 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72 | Объект №58532 Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки. Площадь участка составляет 7 соток . Интересное и выгодное предложение для инвесторов. Внимание Возможны технические неполадки при звонке по номеру телефона, просьба писать нам в сообщения! #лучшедома покупай с ФЛЭТ!  "СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА" - ставка от 2,7%!!! годовых  ипотека - ставка от 7,99% годовых  рассмотрение заявки от трёх дней  помощь в получении имущественного налогового вычета  покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)  военная ипотека  Call-центр работает без выходных с 8 до 22 – нам важен каждый Ваш звонок | 700,0 | 28 571,4 | 20 000 000 |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.08.2021г. составляет **от 9 428,6 рублей за кв.м., до 28 571,4 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Предложения о продаже земельных участков ближайших к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан | Площадь земельного участка, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1639408000 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Орёл | Продам земельный участок расположенный не подалёку (500м) от деревни Орёл . Очень удачное месторасположение в доль дороги с прилегающей территорией где есть свободный заезд и много места для парковки или стоянки техники. Договор с сетевой компанией на 15квт заключён щит учёта установлен, . Газ рядом. На расстоянии 200м. от участка находится автобусная остановка с круглогодичным обслуживанием.Место очень живописное подойдёт как для отдыха так и для реализации ваших бизнес-идей. Возможен обмен. д.Орловка кад. 16:24:140601:39 | 7 600,0 | 111,8 | 850 000 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1960949363 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Связист | Ровный прямоугольный сдвоенный (уч.88,уч.89) участок,плодоносящие кустарники и деревья,электричество, вода, рядом деревня Чистое Озеро с магазином, красивый лес. Соседи: со всех сторон обжитые ухоженные участки. Участок расположен в экологически чистом районе (Боровое Матюшино), красивый лес, чистый воздух. Два места для купания и рыбалки (Чистое озеро и Карасёвое), примерно в 15-ти минутах ходьбы; До Волги - минут 20 на машине. Торг уместен. | 1 200,0 | 708,3 | 850 000 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._snt_dnp_2018565782 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, некоммерческое садоводческое товарищество № 4 Чистое Озеро Завода Радиоприбор | Продаётся участок 5соток | 500,0 | 800,0 | 400 000 |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.08.2021г. составляет **от 111,8 рублей за кв.м., до 800 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Описание объекта, согласно объявлению | Площадь, кв.м. | Земля | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_2167927695 | Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6 | Продается действующий автосервис по адресу пр-д. Профессора Нужина (В. Кулагина) 10/6. Первая линия. Действует с 2008 г, с большой клиентской базой (готовый бизнес). Здание 2 этажное кирпичное, общее 450 кв.м. (250 кв.м. 1 этаж и 200 кв.м. 2-ой этаж). Участок 5 соток. В собственности. Один собственник. Своя скважина на воду, канализация (септик), подъездные пути, котельная, электричество на 380 V. Отопление паровое и воздушное. 2 заезда с дороги и с территории автобазы. В автосервисе производится ремонт любой сложности; — Кузовные работы на стапеле (2 стапеля, напольный и передвижной), различные вытяжные устройства, инструменты, оборудование (все остается). — Сушильно-покрасочная камера «TROMMELBERG» (Германия). — Шиномонтажный цех со всем оборудованием.<br>— Автоподъемник гидравлический «NORDBERG» с грузоподъемностью 4 тонны (новый). — Воздушный компрессор на 500 литров. — Все инструменты остаются.<br>Второй этаж 200 кв.м, со свободной планировкой. Можно использовать как зона для ожидания для клиентов, под магазин автозапчастей, склад. Есть указатель автосервиса с паспортом, на виды работ и номером телефона. Звоните и приезжайте на просмотр ! Быстрым покупателям хороший ТОРГ !, Казань г, Приволжский, улица Владимира Кулагина 10/6, продается Автосервис, общ. пл. 450 кв.м., 1/2 этаж | 450,0 | 500,0 | 31 000,0 | 11 000 000,0 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_913_m_2081470233 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7 | Продается утепленный склад площадью 913м2 по адресу: г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 7. Характеристики объекта:<br>- высота до перекрытия 8м, до ферм 6м;<br>- ровные бетонные полы;<br>- двое ворот с возможностью сквозного проезда;<br>- охраняемая территория;<br>- конструктив - металлокаркас, сендвич на минвате, бетонные стеновые плиты, утепленная мягкая кровля с обратной засыпкой.<br>Дополнительно:<br>Есть законсервированная система отопления (радиаторы), освещение. Газ по стене помещения, водопровод, канализация и мощная электроподстанция на территории базы. Звоните, все подробно расскажем! alk3700 | 913,0 | 0,0 | 12 048,2 | 11 000 000,0 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesch_svobod | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, | Собственник продает нежилые помещения свободного назначения площадью 140 кв.м., располагающиеся на 1-м этаже 9-ти этажного кирпичного дома в г.Казани по ул. Магистральная. В доме проведён капитальный ремонт, осуществлена замена всех коммуникаций. | 140,0 | 0,0 | 36 000,0 | 5 040 000,0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nogo_naznacheniya_140_m_ot_sobstvennik_2145524124 | Магистральная ул. | Помещения поставлены на кадастровый учет и прошли регистрацию в реестре недвижимости. В помещениях имеется отдельное энергоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление. Удобные подъездные пути, отдельный вход. Помещения оборудованы санузлом. Высота потолков 3,6 метров. Широкая входная группа. К помещениям круглосуточный доступ. Подъездные пути позволяют подъехать для разгрузки на грузовом автомобиле. Соседние помещения почта, стоматологическая поликлиника. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. В центр города можно доехать по новой автомагистрали за 10 минут. Недалеко от объекта пролегает Большое Казанское Кольцо, которое позволяет в кратчайшие сроки доехать до ключевых точек города (Центр, ул. Пушкина, Татарстан, Булак, Кремлевская, проспект Победы, Ершова, Декабристов, Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Фучика, Зорге, Тихорецкая, Техническая, Краснококшайская, Тэцевская, ЖК "Солнечный город", Горки, Квартал, Речной порт, Вахитовский, Ново-Савиновский, Приволжский, Авиастроительный, Советский, Кировский и Московский районы и т.п.) Возможное использование помещений: магазин, бар, аптека, кафе, пекарня, торговля, офис со складом, производство, танцевальный или спортивный зал, швейный цех, пекарня, цех и т.п. Соседи – стоматологическая поликлиника, почта. Имеется порядочный арендатор со стабильным бизнесом. | | | | |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.08.2021г. составляет **от 12 048,2 рублей за кв.м., до 36 000 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

• вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;

• снижение цены в процессе торгов – в процесе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимостть вложений в ремонт и т.п.);

• площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;

• местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

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

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

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

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

## АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Физически возможные варианты использования.

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

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

## ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

В соответствии с п.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

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

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

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

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

## 9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м3 и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

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

а) накладные расходы и плановые накопления;

б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;

в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительно-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

**(УС_69 * ОБ * И_69-84 * И_84-91 * И_91-2001 * И_2001-2021 – ИзО)*НДС**

**УС_69** - стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

**ОБ** - строительный объём в м3;

**И_69-84** - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,17 х 1,03);

**И_84-91** - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 х 0,97);

**И_91-2001** - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

**И_2001-2021** - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №24532-ИФ/09 от 14 июня 2021 для Республики Татарстан составляет 7,74. При отсутствии индексов на дату оценки, применяются индексы предшествующего периода по которому они известны;

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

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

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

**ИзО** – Износ оцениваемого объекта;

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

**Определение накопленного износа**

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

где:

d

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| № п/п | Наименование объекта | Номер сборника УПВС | Номер таблицы | Стоимость куб.м, руб. | Коэффициент различия конструктивных элементов | Строительный объем куб м | Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб. | Коффициент перехода 1968-1991 гг. | Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001 | Индекс роста цен 01.01.2001-21.08.2021 | Полная восстановительная стоимость, руб. | Физический износ, % | Стоимость по затратному подходу без НДС | Стоимость по затратному подходу с учётом НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | 23 | 25Б | 23,1 | 1,0 | 3379,0 | 78055 | 1,91 | 10,19 | 7,74 | 11 729 993 | 30,00% | **8 211 000** | **9 853 200** |
| 2 | Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | 23 | 19В | 13,5 | 1,0 | 29644,0 | 400194 | 1,91 | 10,19 | 7,74 | 60 140 653 | 15,00% | **51 119 600** | **61 343 520** |
| | **ИТОГО** | | | | | | | | | | | | **59 330 600** | **71 196 720** |

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

| № п.п. | Наименование | Стоимость по Затратному подходу, руб. с учётом НДС |
|---|---|---|
| 1 | Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | **9 853 200** |
| 2 | Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | **61 343 520** |
| | ИТОГО | **71 196 720** |

## 9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

## 9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

• вид использования и (или) зонирование;

• местоположение объекта;

• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам | Площадь земельного участка, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1987972090 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7к1 | Продается участок на первой линии Большого казанского кольца.<br>Площадь - 1,3 га. Участок ровной прямоугольной формы. Без построек.<br>Размеры участка:<br>- длина 123 метра<br>- ширина 100 метров.<br>Прямой выезд на улицу Тихорецкая.<br>Категория земель - земли населенных пунктов.<br>Подходит для размещения здания, склада или производства.<br>На участке есть необходимые коммуникации.<br>Похожих участков в данном районе больше нет. Это единственный который ровной формы, со всеми коммуникациями на участке (электричество, газ, канализация) и находящийся в собственности, а не в долгосрочной аренде.<br>Звоните! Подробности по телефону. | 10 000,0 | 18 000,0 | 180 000 000 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2020376718 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2 | Продается участок на первой линии Большого казанского кольца.<br>Площадь - 1,3 га. Участок ровной прямоугольной формы. Без построек.<br>Размеры участка:<br>- длина 123 метра<br>- ширина 100 метров.<br>Прямой выезд на улицу Тихорецкая.<br>Категория земель - земли населенных пунктов.<br>Подходит для размещения здания, склада или производства.<br>На участке есть необходимые коммуникации.<br>Похожих участков в данном районе больше нет. Это единственный который ровной формы, со всеми коммуникациями на участке (электричество, газ, канализация) и находящийся в собственности, а не в долгосрочной аренде.<br>Звоните! Подробности по телефону. | 29 272,0 | 7 174,1 | 210 000 000 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул. | Продается земельный участок на первой линии по улице Техническая. Общая площадь участка составляет 1,575 Га, есть возможность продажи участка площадью не менее 0,5 Га. Оснащено электричеством до 1 Мегаватт на весь участок. Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: для размещения производственных зданий. Кадастровые номера:16:50:080533:135, 16:50:080533:136, 16:50:080533:137, 16:50:080533:119, 16:50:080533:138/1. Цена указана за 1 сотку. | 15 800,0 | 7 000,0 | 110 600 000 |
| 4 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_ | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район | Вашему вниманию предлагается два соседних земельных участка общей площадью 55 соток под строительство коммерческого помещения, ТЦ, паркинга, комплексной автомойки и автосервиса, авторемонтных предприятий, автозаправочных станций, административных организаций, офисов, контор.<br>ул Техническая, первая линия, зона П2 Есть проект Торгового центра и | 5 500,0 | 7 272,7 | 40 000 000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2119127666 | | договоренность по размещению в нём в качестве якорного арендатора крупного продуктового ритейлера 1 собственник, все документы, без обременений Кулагина Тукая Модельная Авангардная Магистральная Тихорецкая Номер объекта: #2/612297/10756 | | | |
| 5 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_2144922595 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58 | Кад. Номер 16:50:080216:694. На 1 линии по ул техническая 58 продаю часть земельного участка площадью 2041 квм. ровной прямоугольной формы 25х80 длинной стороной прилегает к дороге. Участок выложен дорожными плитами и имеет отдельный заезд. Газ - своя котельная на 600 кВт. Электричество - 60 кВт с возможностью увеличения. Водоснабжение - центральное. Канализация - центральная. Продажа от собственника. | 2 000,0 | 35 000,0 | 70 000 000 |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.08.2021г. составляет от **7 000 рублей за кв.м**., до **35 000,0 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам | Площадь земельного участка, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._izhs_1831810899 | Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29А | Продаётся участок ИЖС 8,8 соток в центре Казани. Удачное расположение: граничит с парком Горького, в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум, в 3 минутах Ново-Савиновский район, в 5 минутах административный центр города, в шаговой доступности набережная Казанки. Близость к парку Горького, участок находится в окружении лиственных деревьев, здесь всегда тихо! К участку ведет дорога, покрытая асфальтовой крошкой, проведены все необходимые коммуникации: газ, вода, электричество. Подъезд к дому тупиковый - обеспечит приватность территории и избавит от проезжающих автомобилей. На участке старый дом, который можно использовать на первом этапе под хозяйственные нужды. Удачный вариант для инвестирования или для строительства частного дома. 1 собственник, все документы, без обременений. Успейте приобрести землю прямо в центре Казани! вишневского толстого большая малая красная муштари маркса ершова пушкина тельмана касаткина федосеевская жуковского Номер объекта: #2/557133/10756 | 880,0 | 15 909,1 | 14 000 000 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1831403069 | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | ПРОДАМ ЗЕМЛЮ.<br>Земельный участок 14 соток рядом с Казанкой в ЦЕНТРЕ Казани на улице Подлужная.<br>Шикарный вид с первой линии на берег реки Казанки и новую обустроенную набережную.<br>В пешей доступности Парк «Горького», ТЦ «Корстон.<br>Подходит для строительства офиса частной компании, медицинского центра, гостиничных и торговых объектов.<br>Отлично подойдет для коммерческого строительства.<br>Возможна частичная оплата объектами недвижимости. В продаже несколько разных участков на этой улице.<br>Кадастровый номер: 16:50:010702:30.<br>рядом находятся цпкио площадь свободы набережная казанки терра витта нкц таиф кабинет министров суворовский<br>Номер объекта: #2/556485/10756 | 1 400,0 | 20 714,3 | 29 000 000 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1978744569 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72 | Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит.<br>- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты<br>- участок без обременений<br>- все коммуникации | 3 500,0 | 9 428,6 | 33 000 000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_224_sot._izhs_1831438678 | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | ПРОДАМ ЗЕМЛЮ. Земельный участок находится в центре города Казани, в Вахитовском районе, на улице Подлужная. С первой линии открывается вид на берег реки Казанки и новую обустроенную набережную. В пешей доступности Парк «Горького», ТЦ «Корстон. По новому генплану г.Казани (утверждение в 2019 г.) предусмотрена зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки. Возможно строительство жилых объектов, офиса частной компании, медицинского центра, гостиничных и торговых объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, газу. Отлично подойдет для коммерческого строительства. Возможна частичная оплата объектами недвижимости. Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374. рядом находятся цпкио площадь свободы набережная казанки терра витта нкц таиф кабинет министров суворовский Номер объекта: #2/556486/10756 | 2 240,0 | 20 089,3 | 45 000 000 |
| 5 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._izhs_2204394025 | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | Продается земельный участок в Вахитовском районе города Казани по ул. Подлужная д.53. Категория земли: земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование - индивидуальный жилой дом. Площадь - 917 кв.м. Примерные размеры : ширина - 21 м, длина - 43 м. Есть возможность приобретения соседних участков - 14 соток и 10 соток. Участок располагается в замечательном месте - сердце города Казани, невероятные просторы и самые красивые виды, зоны отдыха и прогулок открываются тут: НКЦ-Казань, ЦПКиО им. М.Горького, парк "Черное озеро", Кремлёвская набережная, Дворцовая площадь, Казанский кремль, сквер им. Карла Фукса, Татарский академический государственный театр оперы и балета им. М. Джалиля, площадь Свободы. Удобные подъездные пути и тихий район придадут комфортность вашему проживанию. Номер объекта: #2/537398/14609 | 917,0 | 20 719,7 | 19 000 000 |
| 6 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_2180134179 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 44А | Арт. 49330563 Уникальное предложение! Участок в историческом центре города у парка Горького. Со всей разрешительной документацией. Участок в центре города. Назначение ИЖС. За центральным парком имени Горького. 16:50:010703:31 Есть возможность перераспределения земельного участка с увеличением площади на 1,8 сотку. (смотри фото) Перед участком большая заасфальтированная площадка для парковочных мест. До участка хорошая заасфальтированная дорога . Имеется разрешение на строительство жилого дома! Согласован эскизный проект! До Кремля 2,4 км ( маршрут по автодорогам) , до набережной 1,4 км.( пешком )<br>Рядом улицы : Толстого , Тельмана , Касаткина , Федосеевская , Бехтерева , Подлужная , Ершова | 630,0 | 23 333,3 | 14 700 000 |
| 7 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2139632 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 67А | Продается участок , в самом центре Казани ,на улице Подлужная Участок в историческом центре города у парка Горького . Назначение ИЖС. 16:50:010702:73 | 600,0 | 16 666,7 | 10 000 000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 795 | | Рядом набережная Казанки, шикарная транспортная развязка — в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум — в 3 минутах Ново-Савиновский район — в 5 минутах административный центр города — в шаговой доступности набережная Казанки. Проведены все необходимые коммуникации: газ, вода , электричество. | | | |
| 8 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1962618920 | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72 | Объект №58532 Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки. Площадь участка составляет 7 соток . Интересное и выгодное предложение для инвесторов. Внимание Возможны технические неполадки при звонке по номеру телефона, просьба писать нам в сообщения! #лучшедома покупай с ФЛЭТ!  "СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА" - ставка от 2,7%!!! годовых  ипотека - ставка от 7,99% годовых  рассмотрение заявки от трёх дней  помощь в получении имущественного налогового вычета  покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)  военная ипотека  Call-центр работает без выходных с 8 до 22 – нам важен каждый Ваш звонок | 700,0 | 28 571,4 | 20 000 000 |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.08.2021г. составляет **от 9 428,6 рублей за кв.м., до 28 571,4 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Предложения о продаже земельных участков ближайших к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан | Площадь земельного участка, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1639408000 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Орёл | Продам земельный участок расположенный не подалёку (500м) от деревни Орёл . Очень удачное месторасположение в доль дороги с прилегающей территорией где есть свободный заезд и много места для парковки или стоянки техники. Договор с сетевой компанией на 15квт заключён щит учёта установлен, . Газ рядом. На расстоянии 200м. от участка находится автобусная остановка с круглогодичным обслуживанием.Место очень живописное подойдёт как для отдыха так и для реализации ваших бизнес-идей. Возможен обмен. д.Орловка кад. 16:24:140601:39 | 7 600,0 | 111,8 | 850 000 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1960949363 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Связист | Ровный прямоугольный сдвоенный (уч.88,уч.89) участок,плодоносящие кустарники и деревья,электричество, вода, рядом деревня Чистое Озеро с магазином, красивый лес. Соседи: со всех сторон обжитые ухоженные участки. Участок расположен в экологически чистом районе (Боровое Матюшино), красивый лес, чистый воздух. Два места для купания и рыбалки (Чистое озеро и Карасёвое), примерно в 15-ти минутах ходьбы; До Волги - минут 20 на машине. Торг уместен. | 1 200,0 | 708,3 | 850 000 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._snt_dnp_2018565782 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, некоммерческое садоводческое товарищество № 4 Чистое Озеро Завода Радиоприбор | Продаётся участок 5соток | 500,0 | 800,0 | 400 000 |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.08.2021г. составляет **от 111,8 рублей за кв.м., до 800 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Описание объекта, согласно объявлению | Площадь, кв.м. | Земля | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_2167927695 | Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6 | Продается действующий автосервис по адресу пр-д. Профессора Нужина (В. Кулагина) 10/6. Первая линия. Действует с 2008 г, с большой клиентской базой (готовый бизнес). Здание 2 этажное кирпичное, общее 450 кв.м. (250 кв.м. 1 этаж и 200 кв.м. 2-ой этаж). Участок 5 соток. В собственности. Один собственник. Своя скважина на воду, канализация (септик), подъездные пути, котельная, электричество на 380 V. Отопление паровое и воздушное. 2 заезда с дороги и с территории автобазы. В автосервисе производится ремонт любой сложности; — Кузовные работы на стапеле (2 стапеля, напольный и передвижной), различные вытяжные устройства, инструменты, оборудование (все остается). — Сушильно-покрасочная камера «TROMMELBERG» (Германия). — Шиномонтажный цех со всем оборудованием.<br>— Автоподъемник гидравлический «NORDBERG» с грузоподъемностью 4 тонны (новый). — Воздушный компрессор на 500 литров. — Все инструменты остаются.<br>Второй этаж 200 кв.м, со свободной планировкой. Можно использовать как зона для ожидания для клиентов, под магазин автозапчастей, склад. Есть указатель автосервиса с паспортом, на виды работ и номером телефона. Звоните и приезжайте на просмотр ! Быстрым покупателям хороший ТОРГ !, Казань г, Приволжский, улица Владимира Кулагина 10/6, продается Автосервис, общ. пл. 450 кв.м., 1/2 этаж | 450,0 | 500,0 | 31 000,0 | 11 000 000,0 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_913_m_2081470233 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7 | Продается утепленный склад площадью 913м2 по адресу: г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 7. Характеристики объекта:<br>- высота до перекрытия 8м, до ферм 6м;<br>- ровные бетонные полы;<br>- двое ворот с возможностью сквозного проезда;<br>- охраняемая территория;<br>- конструктив - металлокаркас, сендвич на минвате, бетонные стеновые плиты, утепленная мягкая кровля с обратной засыпкой.<br>Дополнительно:<br>Есть законсервированная система отопления (радиаторы), освещение. Газ по стене помещения, водопровод, канализация и мощная электроподстанция на территории базы. Звоните, все подробно расскажем! alk3700 | 913,0 | 0,0 | 12 048,2 | 11 000 000,0 |
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesch_svobod | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, | Собственник продает нежилые помещения свободного назначения площадью 140 кв.м., располагающиеся на 1-м этаже 9-ти этажного кирпичного дома в г.Казани по ул. Магистральная. В доме проведён капитальный ремонт, осуществлена замена всех коммуникаций. | 140,0 | 0,0 | 36 000,0 | 5 040 000,0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nogo_naznacheniya_140_m_ot_sobstvennik_2145524124 | Магистральная ул. | Помещения поставлены на кадастровый учет и прошли регистрацию в реестре недвижимости. В помещениях имеется отдельное энергоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление. Удобные подъездные пути, отдельный вход. Помещения оборудованы санузлом. Высота потолков 3,6 метров. Широкая входная группа. К помещениям круглосуточный доступ. Подъездные пути позволяют подъехать для разгрузки на грузовом автомобиле. Соседние помещения почта, стоматологическая поликлиника. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. В центр города можно доехать по новой автомагистрали за 10 минут. Недалеко от объекта пролегает Большое Казанское Кольцо, которое позволяет в кратчайшие сроки доехать до ключевых точек города (Центр, ул. Пушкина, Татарстан, Булак, Кремлевская, проспект Победы, Ершова, Декабристов, Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Фучика, Зорге, Тихорецкая, Техническая, Краснококшайская, Тэцевская, ЖК "Солнечный город", Горки, Квартал, Речной порт, Вахитовский, Ново-Савиновский, Приволжский, Авиастроительный, Советский, Кировский и Московский районы и т.п.) Возможное использование помещений: магазин, бар, аптека, кафе, пекарня, торговля, офис со складом, производство, танцевальный или спортивный зал, швейный цех, пекарня, цех и т.п. Соседи – стоматологическая поликлиника, почта. Имеется порядочный арендатор со стабильным бизнесом. | | | | |

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.08.2021г. составляет **от 12 048,2 рублей за кв.м., до 36 000 рублей за кв.м**. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

*Корректировка на вид передаваемых прав*

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

*Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

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

**Снижение цены в процессе торгов** – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимостть вложений в ремонт и т.п.). Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась в соответствии с таб. 121, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, на стр. 253. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -11,9%

*Корректировка на финансовые условия*

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

*Корректировка на условия продажи*

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

*Корректировка на дату предложения*

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

*Корректировка на категорию земель*

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

*Корректировка на размер участка*

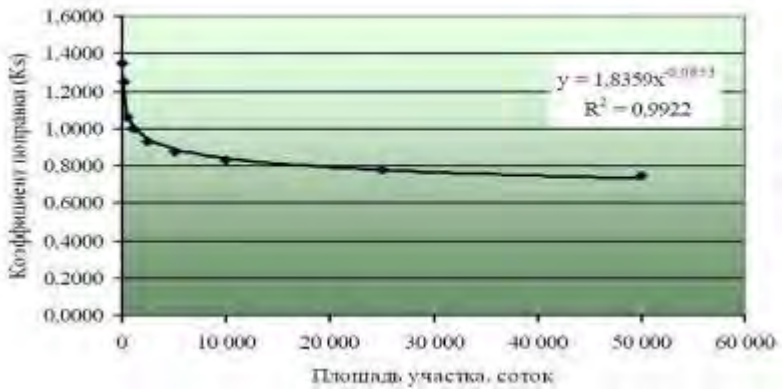
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка[3]

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

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.




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

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

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

$K_S$ – коэффициент корректировки;

$S$ – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

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

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

*Корректировка на назначение*

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

[3] Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

*Корректировка на различие в местоположении*

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

*Корректировка на различия в передаваемых правах*

В данном случае к оценке кроме земельных участков также представлены права аренды на земельные участки. Стоимость права собственности и стоимость права аренды отличаются существенно, так как стоимость права аренды не создаёт права на саму вещь, а только лишь на право владения такой вещь, в данном случае земельным участком. При методология расчётов существенных отличий не имеет, кроме подбора аналогов. Для расчёта стоимости права аренды необходимо подобрать соответствующие аналоги, в которых объектом выступает право аренды. В случае отсутствия таких аналогов допускается использование аналогов с правом собственности при условии корректировки прав. Корректирующие коэффициенты по таким правам изложены в издании "Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2", под редакцией Л.А. Лейфера, стр.73, Таб. 12

| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,75 | 0,78 |

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

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

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._izhs_1831810899 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1831403069 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1978744569 |
| Местоположение (Адрес) | г. Казань, ул. Подлужная | Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29А | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72 |
| Площадь, кв.м. | **1 147,00** | 880,0 | 1 400,0 | 3 500,0 |
| Стоимость всего объекта | | 14 000 000 | 29 000 000 | 33 000 000 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 15 909 | 20 714 | 9 429 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -10,20% | -10,20% | -10,20% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286 | 18 601 | 8 467 |
| *Время продажи/предложения* | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286,36 | 18 601,43 | 8 466,86 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286,36 | 18 601,43 | 8 466,86 |
| *Состав передаваемых прав* | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286,36 | 18 601,43 | 8 466,86 |
| *Площадь, кв.м.* | 1 147,00 | 880,00 | 1 400,00 | 3 500,00 |
| Корректировка, % | 1,006626275 | -0,022349532 | 0,017147561 | 0,099836794 |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 13 967,07 | 18 920,40 | 9 312,16 |
| *Местоположение* | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 13 967,07 | 18 920,40 | 9 312,16 |
| *Наличие ж/д ветки* | отсутствует | отсутствует | присутствует | присутствует |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 13 967,07 | 18 920,40 | 9 312,16 |
| *Наличие подъездных путей* | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 13 967,07 | 18 920,40 | 9 312,16 |
| *Наличие коммуникаций* | Все, | Все, | Все, | Все, |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 13 967,07 | 18 920,40 | 9 312,16 |
| Валовая корректировка | | 12,43% | 11,91% | 20,18% |
| Расчётная величина | | 8,04 | 8,39 | 4,95 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 112 321,05 | 158 798,03 | 46 137,08 |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **14 832,47** |
| | | **Полная стоимость, руб** | | **17 012 843,90** |

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uch | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uch | https://www.avito.ru/kazan/zemeln |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | astki/uchastok_88_sot._izhs_1831810899 | astki/uchastok_14_sot._izhs_1831403069 | ye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1978744569 |
| Местоположение (Адрес) | г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29А | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная | Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72 |
| Площадь, кв.м. | **660,00** | 880 | 1 400 | 3 500 |
| Стоимость всего объекта | | 14 000 000 | 29 000 000 | 33 000 000 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 15 909 | 20 714 | 9 429 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -10,20% | -10,20% | -10,20% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286 | 18 601 | 8 467 |
| *Время продажи/предложения* | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286,36 | 18 601,43 | 8 466,86 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286,36 | 18 601,43 | 8 466,86 |
| *Состав передаваемых прав* | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 286,36 | 18 601,43 | 8 466,86 |
| *Площадь, кв.м.* | 660,00 | 880,00 | 1 400,00 | 3 500,00 |
| Корректировка, % | 1,055 | 2,48% | 6,62% | 15,29% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 641,28 | 19 833,71 | 9 761,67 |
| *Местоположение* | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 641,28 | 19 833,71 | 9 761,67 |
| *Наличие ж/д ветки* | отсутствует | отсутствует | присутствует | присутствует |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 641,28 | 19 833,71 | 9 761,67 |
| *Наличие подъездных путей* | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 641,28 | 19 833,71 | 9 761,67 |
| Валовая корректировка | | 12,68% | 16,82% | 25,49% |
| Расчётная величина | | 7,88 | 5,94 | 3,92 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 115 428,48 | 117 884,81 | 38 291,98 |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **15 301,60** |
| | | **Полная стоимость, руб** | | **10 099 058,41** |

| **Наименование показателя** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uch | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uch | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | astki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | astki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | _uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2119127666 |
| Местоположение (Адрес) | г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул. | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район |
| Площадь, кв.м. | **1 351,00** | 29 272,0 | 15 800,0 | 5 500,0 |
| Стоимость всего объекта | | 210 000 000 | 110 600 000 | 40 000 000 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 7 174 | 7 000 | 7 273 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320 | 6 167 | 6 407 |
| *Время продажи/предложения* | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Состав передаваемых прав* | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Местоположение* | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие ж/д ветки* | отсутствует | отсутствует | присутствует | присутствует |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие подъездных путей* | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие коммуникаций* | Все, | Все, | Все, | Все, |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| Валовая корректировка | | 11,90% | 11,90% | 11,90% |
| Расчётная величина | | 8,40 | 8,40 | 8,40 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 53 112,39 | 51 823,53 | 53 842,63 |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **6 298,22** |
| | | **Полная стоимость, руб** | | **8 508 889,43** |

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2119127666 |
| Местоположение (Адрес) | г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул. | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район |
| Площадь, кв.м. | **268,00** | 29272,00 | 15800,00 | 5500,00 |
| Стоимость всего объекта | | 210000000,00 | 110600000,00 | 40000000,00 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 7 174 | 7 000 | 7 273 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320 | 6 167 | 6 407 |
| *Время продажи/предложения* | Февраль 2021 | Февраль 2021 | Февраль 2021 | Февраль 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Состав передаваемых прав* | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Местоположение* | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие ж/д ветки* | отсутствует | отсутствует | присутствует | присутствует |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие подъездных путей* | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| Валовая корректировка | | 11,90% | 11,90% | 11,90% |
| Расчётная величина | | 8,40 | 8,40 | 8,40 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 53 112,39 | 51 823,53 | 53 842,63 |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **6 298,22** |
| | | **Полная стоимость, руб** | | **1 687 921,81** |

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2119127666 |
| Местоположение (Адрес) | г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул. | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район |
| Площадь, кв.м. | **2 196,86** | 29272,00 | 15800,00 | 5500,00 |
| Стоимость всего объекта | | 210000000,00 | 110600000,00 | 40000000,00 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 7 174 | 7 000 | 7 273 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320 | 6 167 | 6 407 |
| *Время продажи/предложения* | Февраль 2021 | Февраль 2021 | Февраль 2021 | Февраль 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Состав передаваемых прав* | право аренды | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | -16,00% | -16,00% | -16,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 5 309,11 | 5 180,28 | 5 382,11 |
| *Местоположение* | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 5 309,11 | 5 180,28 | 5 382,11 |
| *Наличие ж/д ветки* | отсутствует | отсутствует | присутствует | присутствует |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 5 309,11 | 5 180,28 | 5 382,11 |
| *Наличие подъездных путей* | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 5 309,11 | 5 180,28 | 5 382,11 |
| *Наличие коммуникаций* | Все, | Все, | Все, | Все, |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 5 309,11 | 5 180,28 | 5 382,11 |
| Валовая корректировка | | 27,90% | 27,90% | 27,90% |
| Расчётная величина | | 3,58 | 3,58 | 3,58 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 19 029,08 | 18 567,31 | 19 290,71 |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **5 290,50** |

| | | Полная стоимость, руб | | 11 622 490,47 |
|---|---|---|---|---|
| **Наименование показателя** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_2181421136 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2119127666 |
| Местоположение (Адрес) | г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2 | Республика Татарстан, Казань, Техническая ул. | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район |
| Площадь, кв.м. | **23 650,00** | 29272,00 | 15800,00 | 5500,00 |
| Стоимость всего объекта | | 210000000,00 | 110600000,00 | 40000000,00 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 7 174 | 7 000 | 7 273 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320 | 6 167 | 6 407 |
| *Время продажи/предложения* | Февраль 2021 | Февраль 2021 | Февраль 2021 | Февраль 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Состав передаваемых прав* | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Местоположение* | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие ж/д ветки* | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие подъездных путей* | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги | асфальтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| *Наличие коммуникаций* | Все, | Все, | Все, | Все, |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 6 320,37 | 6 167,00 | 6 407,27 |
| Валовая корректировка | | 11,90% | 11,90% | 11,90% |
| Расчётная величина | | 8,40 | 8,40 | 8,40 |
| Стоимость с учётом коэффициента | | 53 112,39 | 51 823,53 | 53 842,63 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| соответствия | | | | |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **6 298,22** |
| | | **Полная стоимость, руб** | | **148 952 801,67** |

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1639408000 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1960949363 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._snt_dnp_2018565782 |
| Местоположение (Адрес) | Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Орёл | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Связист | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, некоммерческое садоводческое товарищество № 4 Чистое Озеро Завода Радиоприбор |
| Площадь, кв.м. | **35 801,00** | 7 600,0 | 1 200,0 | 500,0 |
| Стоимость всего объекта | | 850 000 | 850 000 | 400 000 |
| Стоимость 1 кв.м., руб | | 112 | 708 | 800 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -13,90% | -13,90% | -13,90% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 96 | 610 | 689 |
| *Время продажи/предложения* | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 | Август 2021 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 96,30 | 609,88 | 688,80 |
| *Условия финансирования* | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж | единовременный платёж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 96,30 | 609,88 | 688,80 |
| *Состав передаваемых прав* | право аренды | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 82,81 | 524,49 | 592,37 |
| *Площадь, кв.м.* | 35 801,00 | 7 600,00 | 1 200,00 | 500,00 |
| Корректировка, % | 0,751 | -12,38% | -25,15% | -30,53% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 72,56 | 392,60 | 411,50 |
| *Местоположение* | в глубине леса | в садовом товариществе | в садовом товариществе | в садовом товариществе |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 72,56 | 392,60 | 411,50 |
| *Назначение* | Рекреационная деятельность | Сельскохрзяйственное | Сельскохрзяйственное | Сельскохрзяйственное |
| Корректировка, % | | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 116,09 | 628,15 | 658,39 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Наличие подъездных путей* | Грунтовые дороги | Грунтовые дороги | Грунтовые дороги | Грунтовые дороги |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 116,09 | 628,15 | 658,39 |
| *Наличие коммуникаций* | нет | Все, | Все, | Все, |
| Корректировка, % | | -15,25% | -15,25% | -15,25% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 98,39 | 532,33 | 557,96 |
| Валовая корректировка | | 115,54% | 128,30% | 133,69% |
| Расчётная величина | | 0,87 | 0,78 | 0,75 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 85,15 | 414,91 | 417,36 |
| | **Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.** | | | **305,81** |
| | | **Полная стоимость, руб** | | **10 948 235,99** |

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

| № п/п | Источник информации | Адрес | Описание объекта, согласно объявлению | Площадь, кв.м. | Земля | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_2167927695 | Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6 | Продается действующий автосервис по адресу пр-д. Профессора Нужина (В. Кулагина) 10/6. Первая линия. Действует с 2008 г, с большой клиентской базой (готовый бизнес). Здание 2 этажное кирпичное, общее 450 кв.м. (250 кв.м. 1 этаж и 200 кв.м. 2-ой этаж). Участок 5 соток. В собственности. Один собственник. Своя скважина на воду, канализация (септик), подъездные пути, котельная, электричество на 380 V. Отопление паровое и воздушное. 2 заезда с дороги и с территории автобазы. В автосервисе производится ремонт любой сложности; — Кузовные работы на стапеле (2 стапеля, напольный и передвижной), различные вытяжные устройства, инструменты, оборудование (все остается). — Сушильно-покрасочная камера «TROMMELBERG» (Германия). — Шиномонтажный цех со всем оборудованием. — Автоподъемник гидравлический «NORDBERG» с грузоподъемностью 4 тонны (новый). — Воздушный компрессор на 500 литров. — Все инструменты остаются.<br>Второй этаж 200 кв.м, со свободной планировкой. Можно использовать как зона для ожидания для клиентов, под магазин автозапчастей, склад. Есть указатель автосервиса с паспортом, на виды работ и номером телефона. Звоните и приезжайте на просмотр ! Быстрым покупателям хороший ТОРГ !, Казань г, Приволжский, улица Владимира Кулагина 10/6, продается Автосервис, общ. пл. 450 кв.м., 1/2 этаж | 450,0 | 500,0 | 31 000,0 | 11 000 000,0 |
| 2 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_913_m_2081470233 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7 | Продается утепленный склад площадью 913м2 по адресу: г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 7. Характеристики объекта:<br>- высота до перекрытия 8м, до ферм 6м;<br>- ровные бетонные полы;<br>- двое ворот с возможностью сквозного проезда;<br>- охраняемая территория;<br>- конструктив - металлокаркас, сендвич на минвате, бетонные стеновые плиты, утепленная мягкая кровля с обратной засыпкой.<br>Дополнительно:<br>Есть законсервированная система отопления (радиаторы), освещение. Газ по стене помещения, водопровод, канализация и мощная электроподстанция на территории базы. Звоните, все подробно расскажем!<br>alk3700 | 913,0 | 0,0 | 12 048,2 | 11 000 000,0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesch_svobodnogo_naznacheniya_140_m_ot_sobstvennik_2145524124 | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, Магистральная ул. | Собственник продает нежилые помещения свободного назначения площадью 140 кв.м., располагающиеся на 1-м этаже 9-ти этажного кирпичного дома в г.Казани по ул. Магистральная. В доме проведён капитальный ремонт, осуществлена замена всех коммуникаций. Помещения поставлены на кадастровый учет и прошли регистрацию в реестре недвижимости. В помещениях имеется отдельное энергоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление. Удобные подъездные пути, отдельный вход. Помещения оборудованы санузлом. Высота потолков 3,6 метров. Широкая входная группа. К помещениям круглосуточный доступ. Подъездные пути позволяют подъехать для разгрузки на грузовом автомобиле. Соседние помещения почта, стоматологическая поликлиника. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. В центр города можно доехать по новой автомагистрали за 10 минут. Недалеко от объекта пролегает Большое Казанское Кольцо, которое позволяет в кратчайшие сроки доехать до ключевых точек города (Центр, ул. Пушкина, Татарстан, Булак, Кремлевская, проспект Победы, Ершова, Декабристов, Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Фучика, Зорге, Тихорецкая, Техническая, Краснококшайская, Тэцевская, ЖК "Солнечный город", Горки, Квартал, Речной порт, Вахитовский, Ново-Савиновский, Приволжский, Авиастроительный, Советский, Кировский и Московский районы и т.п.) Возможное использование помещений: магазин, бар, аптека, кафе, пекарня, торговля, офис со складом, производство, танцевальный или спортивный зал, швейный цех, пекарня, цех и т.п. Соседи – стоматологическая поликлиника, почта. Имеется порядочный арендатор со стабильным бизнесом. | 140,0 | 0,0 | 36 000,0 | 5 040 000,0 |

**Введение корректировок к цене аналога**

Сопоставление стоимости 1 м2 рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

*Условия продажи:*

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

*Поправка на дату продажи (оферты):*

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

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды»,

«право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

*Поправка на уторговывание:*

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

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

Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Л.А.Лейфера, стр.271, таб.163:

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

Таблица 163

| 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% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,7% | 11,9% | 13,4% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 15,8% | 15,0% | 16,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,4% | 10,7% | 12,1% |

Скидка на уторговывание в принята в размере от **11,5%**;

*Корректировка на наличие земельного участка.*

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

*Корректировка на различие в площади*

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[4]. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90\times LN(П),$$

где:

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

П – общая площадь объекта, м2.

*Местоположение:*

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

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

**Расчет стоимости нежилых помещений:**

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, адрес объекта: г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_2167927695 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_913_m_2081470233 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesch_svobodnogo_naznacheniya_140_m_ot_sobstvennik_2145524124 |
| Местоположение (Адрес) | | Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7 | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, Магистральная ул. |
| Площадь, кв.м. | **2 727,8** | 450,0 | 913,0 | 140,0 |
| Стоимость всего объекта | | 11 000 000,0 | 11 000 000,0 | 5 040 000,0 |
| Стоимость за 1 кв.м. помещений | | 24 444 | 12 048 | 36 000 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -15,90% | -15,90% | -15,90% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 20 557,78 | 10 132,53 | 30 276,00 |
| *На наличие земельного участка* | 0,00 | 500 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв.м земли, руб. | | 6 298 | 0 | 0 |
| Стоимость земли всего, руб. | | 3 149 108 | 0 | 0 |
| Стоимость без земли | | 6 101 892 | 9 251 000 | 4 238 640 |
| Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб | | 13 559,76 | 10 132,53 | 30 276,00 |
| *На различие в площади* | 2 727,80 | 450,00 | 913,00 | 140,00 |
| Корректировка, % | 1 144,99 | -12,41% | -7,92% | -18,92% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 11 877,40 | 9 329,86 | 24 546,35 |
| *Местоположение* | вторая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 10 214,56 | 8 023,68 | 21 109,86 |
| Валовая корректировка | | 42,31% | 37,82% | 48,82% |
| Расчётная величина | | 2,36 | 2,64 | 2,05 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 48 591,91 | 26 790,23 | 62 009,57 |
| | Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. | | | **19 472,17** |
| | Стоимость всего объекта оценки, руб. | | | **53 116 174,33** |
| | Стоимость всего объекта оценки округленно, руб. | | | **53 116 000,00** |

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_2167927695 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_913_m_2081470233 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesch_svobodnogo_naznacheniya_140_m_ot_sobstvennik_2145524124 |
| Местоположение (Адрес) | | Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7 | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 16:50:080121:78. | | | Магистральная ул. |
| Площадь, кв.м. | **1 203,2** | 450,0 | 913,0 | 140,0 |
| Стоимость всего объекта | | 11 000 000,0 | 11 000 000,0 | 5 040 000,0 |
| Стоимость за 1 кв.м. помещений | | 24 444 | 12 048 | 36 000 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -11,40% | -11,40% | -11,40% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 21 657,78 | 10 674,70 | 31 896,00 |
| *На наличие земельного участка* | 0,00 | 500 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв.м земли, руб. | | 6 298 | 0 | 0 |
| Стоимость земли всего, руб. | | 3 149 108 | 0 | 0 |
| Стоимость без земли | | 6 596 892 | 9 746 000 | 4 465 440 |
| Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб | | 14 659,76 | 10 674,70 | 31 896,00 |
| *На различие в площади* | 1 203,20 | 450,00 | 913,00 | 140,00 |
| Корректировка, % | 1 218,65 | -6,77% | -2,00% | -13,71% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 13 667,08 | 10 461,46 | 27 523,53 |
| *Местоположение* | вторая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 11 753,69 | 8 996,85 | 23 670,24 |
| Валовая корректировка | | 32,17% | 27,40% | 39,11% |
| Расчётная величина | | 3,11 | 3,65 | 2,56 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 67 319,85 | 38 962,13 | 81 557,69 |
| | Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. | | | **20 164,67** |
| | Стоимость всего объекта оценки, руб. | | | **24 262 135,27** |
| | Стоимость всего объекта оценки округленно, руб. | | | **24 262 000,00** |

| **Наименование показателя** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_2167927695 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_913_m_2081470233 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesch_svobodnogo_naznacheniya_140_m_ot_sobstvennik_2145524124 |
| Местоположение (Адрес) | | Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6 | Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7 | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, Магистральная ул. |
| Площадь, кв.м. | **428,8** | 450,0 | 913,0 | 140,0 |
| Стоимость всего объекта | | 11 000 000,0 | 11 000 000,0 | 5 040 000,0 |
| Стоимость за 1 кв.м. помещений | | 24 444 | 12 048 | 36 000 |
| *Вид стоимости* | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -11,40% | -11,40% | -11,40% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 21 657,78 | 10 674,70 | 31 896,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *На наличие земельного участка* | 0,00 | 500 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв.м земли, руб. | | 6 298 | 0 | 0 |
| Стоимость земли всего, руб. | | 3 149 108 | 0 | 0 |
| Стоимость без земли | | 6 596 892 | 9 746 000 | 4 465 440 |
| Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб | | 14 659,76 | 10 674,70 | 31 896,00 |
| *На различие в площади* | 428,80 | 450,00 | 913,00 | 140,00 |
| Корректировка, % | 1 311,51 | 0,33% | 5,47% | -7,13% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 14 708,47 | 11 258,59 | 29 620,74 |
| *Местоположение* | вторая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка, % | | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Стоимость с учётом корректировки, руб | | 12 649,28 | 9 682,39 | 25 473,83 |
| Валовая корректировка | | 25,73% | 30,87% | 32,53% |
| Расчётная величина | | 3,89 | 3,24 | 3,07 |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия | | 84 165,88 | 34 579,71 | 98 040,84 |
| | Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. | | | **21 254,93** |
| | Стоимость всего объекта оценки, руб. | | | **9 114 114,29** |
| | Стоимость всего объекта оценки округленно, руб. | | | **9 114 000,00** |

**Выводы по применению метода сравнения продаж**

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 21.08.2021 г.:

*Выводы по применению метода сравнения продаж*

| № п.п. | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб. | НДС, руб. | Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; | 1 147,00 | 17 012 800,00 | Не облагается | 17 012 800,00 |
| 2 | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | 660,00 | 10 099 100,00 | Не облагается | 10 099 100,00 |
| 3 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | 2 727,80 | 44 263 333,33 | 8 852 666,67 | 53 116 000,00 |
| 4 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. | 1 203,20 | 20 218 333,33 | 4 043 666,67 | 24 262 000,00 |
| 5 | Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | 428,80 | 7 595 000,00 | 1 519 000,00 | 9 114 000,00 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | 1 351,00 | 8 508 900,00 | Не облагается | 8 508 900,00 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 | 268,00 | 1 687 900,00 | Не облагается | 1 687 900,00 |
| 8 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | 2 196,86 | 9 685 416,67 | 1 937 083,33 | 11 622 500,00 |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земли | 23 650,00 | 148 952 | Не | 148 952 800,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. | | 800,00 | облагается | |
| 10 | Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | 35 801,00 | 9 123 500,00 | 1 824 700,00 | 10 948 200,00 |

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

# 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

## СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.08.2021Г. СОСТАВЛЯЕТ: 366 520 920 (ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 30 043 236,67 (ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СОРОК ТРИ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС

| Объект оценки | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб. | НДС, руб. | Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; | 1 147,00 | 15 999 400,00 | Не облагается | 15 999 400,00 |
| земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | 660,00 | 9 234 000,00 | Не облагается | 9 234 000,00 |
| Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | 2 727,80 | 41 600 000,00 | 8 320 000,00 | 49 920 000,00 |
| Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. | 1 203,20 | 19 530 000,00 | 3 906 000,00 | 23 436 000,00 |
| Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | 428,80 | 7 490 833,33 | 1 498 166,67 | 8 989 000,00 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | 1 351,00 | 5 535 100,00 | Не облагается | 5 535 100,00 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 | 268,00 | 1 341 500,00 | Не облагается | 1 341 500,00 |
| Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, | 2 196,86 | 5 989 750,00 | 1 197 950,00 | 7 187 700,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | | | | |
| Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | 622,40 | 7 933 700,00 | 1 586 740,00 | 9 520 440,00 |
| Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | 4 656,00 | 48 811 800,00 | 9 762 360,00 | 58 574 160,00 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. | 23 650,00 | 75 520 900,00 | Не облагается | 75 520 900,00 |
| Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | 35 801,00 | 9 038 500,00 | 1 807 700,00 | 10 846 200,00 |
| **Итого стоимость, руб.** | | **336 477 683,33** | **30 043 236,67** | **366 520 920,00** |

**Генеральный директор**
**АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»/Оценщик** _____ **Карасёв Д.А.**

## 12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

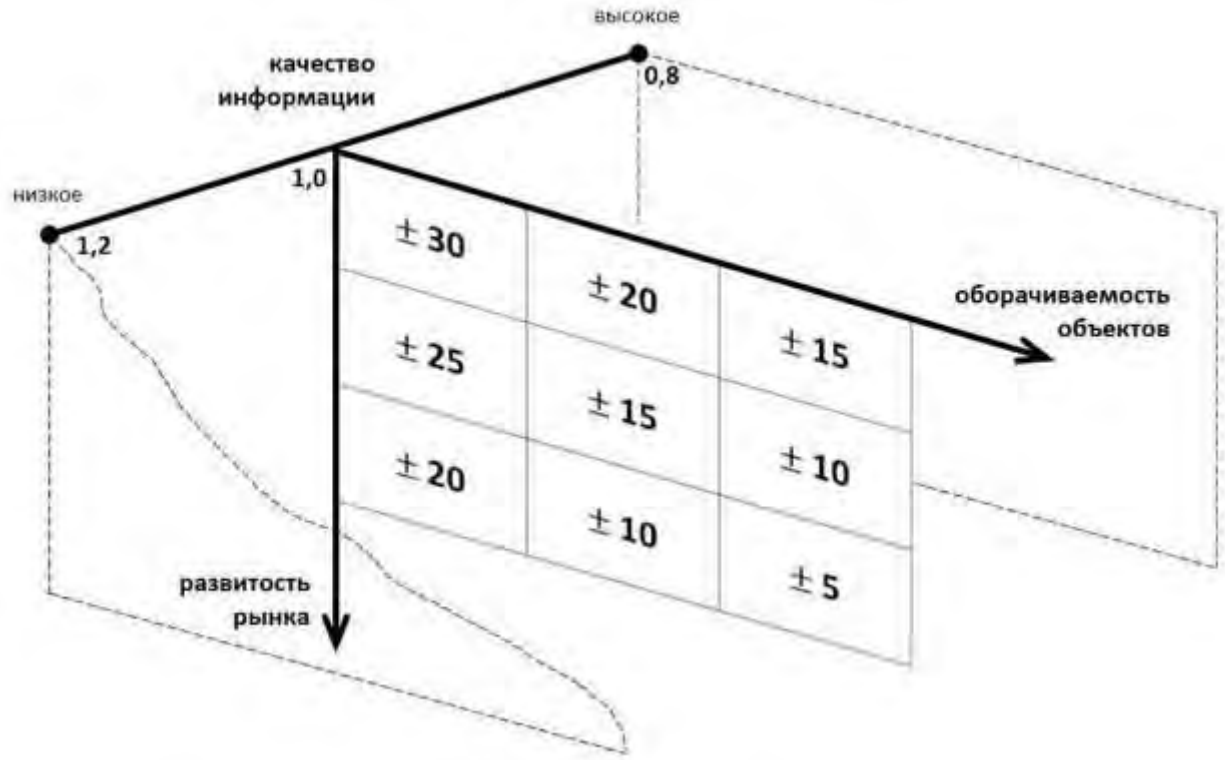
| | | Оборачиваемость объектов (частота сделок) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками) | средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба) | высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)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

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

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

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

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




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

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

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

10% x 1 = 10%

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

| Объект оценки | Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб. | Верхняя граница интервала стоимости, руб | Нижняя граница интервала стоимости, руб. |
|---|---|---|---|
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; | 17 012 800,00 | 18 714 080 | 15 466 182 |
| земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. | 10 099 100,00 | 11 109 010 | 9 181 000 |
| Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336. | 53 116 000,00 | 58 427 600 | 48 287 273 |
| Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, | 24 262 000,00 | 26 688 200 | 22 056 364 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. | | | |
| Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. | 9 114 000,00 | 10 025 400 | 8 285 455 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 | 8 508 900,00 | 9 359 790 | 7 735 364 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 | 1 687 900,00 | 1 856 690 | 1 534 455 |
| Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. | 11 622 500,00 | 12 784 750 | 10 565 909 |
| Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 | 9 853 200,00 | 10 838 520 | 8 957 455 |
| Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 | 61 343 520,00 | 67 477 872 | 55 766 836 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. | 148 952 800,00 | 163 848 080 | 135 411 636 |
| Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7 | 10 948 200,00 | 12 043 020 | 9 952 909 |
| **Итого стоимость, руб.** | **366 520 920** | **403 173 012** | **333 200 836** |

## 13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:


- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СпБ, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

# 14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

16-АН 406398

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "21" марта 2014 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-967

406398 16-АН

**Регистратор** Каримов Р. Р

м.п. (подпись)

Серия 16-АН 406398

16-АН 406399

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "21" марта 2014 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

406399 16-АН

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-985

**Регистратор** Каримов Р. Р.

м.п. (подпись)

Серия 16-АН 406399

16-АН 080594

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "16" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижемого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.5

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:080122:99

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-826

**Регистратор** Мухаметшина Л. С

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 080594

16-АН 080594

16-АН 080593

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "16" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижемого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44,52-59,62-74,63а,74а, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.5.

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:080121:78

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-823

**Регистратор** Мухаметшина Л. С.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 080593

16-АН 080591

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "16" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижемого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№7,8,8а,8б,68-71,78-88,79а,123,124,133-136; 2 этажа №№91-102; 3 этажа №№1-3,3а,3б,3в,3г,4-8,10-23,23а,23б,23в,24,25,45-51,57а; 4 этажа №№1-7,7а, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.5

**Кадастровый (или условный) номер:** 16-16-01/068/2010-336

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-819

**Регистратор** Мухаметшина Л. С.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 080591

16-АН 080590

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "16" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижемого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан , г Казань, Приволжский район, ул Тихорецкая, дом 5

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:080122:49

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-831

**Регистратор** Мухаметшина Л. С.

м.п. (подпись)

Серия 16-АН 080590

16-АН 080592

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "16" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижемого имущества от 20.03.2013 №23/13-ЭГ

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Приволжский, ул.Тихорецкая, дом 5

16-АН 080592

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:080122:39

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2013-827

**Регистратор** Мухаметшина Л. С.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 080592

16-АН 685182

16-АН 685182

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-298

**Регистратор** Самигуллина А. Р.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 685182

16-АН 685181

16-АН 685181

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв. м, инв.№ 14954, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:080119:72

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-297

**Регистратор** Самигуллина А. Р.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 685181

16-АК 130505

# О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "31" октября 2011 года

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

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

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

**Вид права:** Собственность

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

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:080122:64

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

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

**Регистратор** Тагирова С. В.

М.П. (подпись)

Серия 16-АК 130505

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **05.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-543** | | | |
| Кадастровый номер: | | **16:50:080119:4** | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 16:50:080119 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 03.09.2002 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, у.г. Тихорецкая, д. 9 |
| Площадь: | 23650 +/- 53.82кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 201753420 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:50:080119:71, 16:50:080119:72, 16:50:080119:73, 16:50:080119:75, 16:50:080119:74, 16:50:080119:78 |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Гарифуллина Альбина Мансуровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" |

| | | |
|---|---|---|
| ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА | | Мухаметгалиева Э. Р. |
| (лучшее наименование, не занятое) | | (инициалы, фамилия) |

М.П.

# Республика Татарстан

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

ОТИ по Приволжскому району
(наименование организации технической инвентаризации)

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**на здания ОАО"КВ Агро"**
(назначение нежилого строения)

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

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

**Паспорт составлен по состоянию на** 21 12 2007 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

## I. Регистрация права собственности

| ания | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица, свидетельствующего правильность записи ( расшифровка подписи) |
|---|---|---|---|---|
| | ОаО " КВ Агро" | Договор купли-продажи от | | |
| | | 21.06.2005г. | | |
| | | Акт приемки-передачи от | | |
| | | 21.06.2005г. | | |
| | | Акт приемкиот | | |
| | | Свидетельство о гос. регистра- | | |
| | | ции права от 27.8.2007 | | |
| | | за №16 АА 501765 | литЕ | |
| | | за №16 АА 501766 | литЕ1 | |
| | | за №16 АА 501767 | литЕ2 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## II. Экспликация земельного участка (кв.м)

| Площадь участка | | | Незастроенная площадь | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ятам | фактически | застроенная | замощенная | озелененная | прочая | | | |
| | | 6 344 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

## III. Благоустройство здания (кв.м)

| Канализация | Отопление | | | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванны | | | Газоснаб. | | Электроснабжение | Лифты | | Электроплиты стацио | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | от ТЭЦ | от групповой (квартальной) котельной | от АГВ | печное | от собственной котельной | | с централизованным горячим | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | жидким газом | | пассажирские | грузовые | | | |
| 7314.7 | | | | | 7314.7 | | | | | | | 7314.7 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

## IV. Общие сведения

Назначение Производственное

Использование Производственное

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

## V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей ( подвалов, пристроек и т.п. )

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь (кв.м) | Высота (м) | Объем ( куб.м) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Е | Теплая стоянка | | 4781.3 | 6.20 | 29644 |
| | транспортного цеха | | | | |
| Е1 | Административно- | 1и2 этаж | 459.7 | 6.20 | 2850 |
| | бытовой корпус | 3 этаж | 44.5 | 3.1 | 138 |
| Е2 | Склад | | 558.9 | 9.3 | 5198 |
| Е3 | Пристрой | | 271.2 | 7.1 | 1925 |
| | | | 272.5 | 3.85 | 1049 |

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е Год постройки Число этажей 1 Сборник № 18

Группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 9

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельн. вес конструктив. эл-та с попр. | Износ в % | % износа к строению | Текущие изн. износ в % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | элемента | к строению |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | | ж/бетон. блоки | хорошее | 8 | 1 | 8 | 0 | 0 | | |
| 2 | а) стены и их наружная отделка | | кирпичные | врошение швов | 31 | 1 | 31 | 0 | 0 | | |
| | б) перегородки | | гипсолитовые | трещины | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | ж/бетон. плиты | щели | 17 | 1 | 17 | 0 | 0 | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | мягкая рулонная | повреждения | 7 | 1 | 7 | 0 | 0 | | |
| 5 | Полы | | цементные | сколы | 9 | 1 | 9 | 0 | 0 | | |
| 6 | Проемы | оконные | окно | рассохлись | 8 | 1 | 8 | 0 | 0.0 | | |
| | | дверные | дверь | | | | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | наружная | штукатурка окраска | загрязнение.трещины | 8 | 1 | 8 | 0 | 0 | | |
| | | внутренняя | | | | | | | | | |
| 8 | Санитарные и электро-технические устройства | отопление | * | | 20 | 1 | 20 | 0 | 0 | | |
| | | водопровод | * | | | | | | | | |
| | | канализация | * | | | | | | | | |
| | | гор. водоснабжение | * | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электро-освещение | | | | | | | | | |
| | | газоснабжение | | | | | | | | | |
| | | напольные электроплиты | | | | | | | | | |
| | | телевидение | | | | | | | | | |
| | | сигнализация | | | | | | | | | |
| | | мусоропровод | | | | | | | | | |
| | | радио | * | | | | | | | | |
| | | телефон | * | | | | | | | | |
| | | вентиляция | * | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | | |
| | Прочие работы | | пр.работы | сколы | 6 | 1 | 6 | 0 | 0 | | |
| | | | | Итого | 100 | X | 100 | X | 0.0 | X | |

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

- 3 -

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера E1,E2 Год постройки _____ Число этажей 3 Сборник № 18

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки простая Таблица № 36

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельн. вес конструктив. эл-та с попр. | Износ в % | % износа к строению | Текущие изм. износ в % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | элемента | к строению |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | | ж/бетон. блоки | хорошее | 8 | 1.2 | 9.6 | 0 | 0 | | |
| 2 | а) стены и их наружная отделка | | кирпичные | крошение швов | 31 | 0.81 | 25.11 | 0 | 0 | | |
| | б) перегородки | | гипсолитовые | трещены | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | ж/бетон. плиты | щели | 17 | 1 | 17 | 0 | 0 | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | мягкая рулонная | повреждения | 7 | 1 | 7 | 0 | 0 | | |
| 5 | Полы | | цементные | сколы | 9 | 1 | 9 | 0 | 0 | | |
| 6 | Проемы | оконные | окно | рассохлись | 8 | 1 | 8 | 0 | 0.0 | | |
| | | дверные | дверь | | | | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | наружная | штукатурка окраска | загрязнения,трещены | 8 | 1 | 8 | 0 | 0 | | |
| | | внутренняя | | | | | | | | | |
| | Санитарные и электро-технические устройства | отопление | * | | 20 | 1 | 20 | 0 | 0 | | |
| | | водопровод | * | | | | | | | | |
| | | канализация | * | | | | | | | | |
| | | гор. водоснабжение | * | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электро-освещение | | | | | | | | | |
| | | газоснабжение | | | | | | | | | |
| | | напольные электроплиты | | | | | | | | | |
| | | телевидение | | | | | | | | | |
| | | сигнализация | | | | | | | | | |
| | | мусоропровод | | | | | | | | | |
| | | радио | * | | | | | | | | |
| | | телефон | * | | | | | | | | |
| | | вентиляция | * | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | пр.работы | сколы | 6 | 1 | 6 | 0 | 0 | | |
| | | | | Итого | 100 | X | 96 | X | 0.0 | X | |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x10}}{\text{гр.7}} - 0$ %

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Е3 Год постройки 2007 Число этажей 1 Сборник № 18

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки простая Таблица № 33

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельн. вес конструктив. эл-та с попр. | Износ в % | % износа к строению | Текущие изн. износ в % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | элемент | к строению |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | | ж/бетон. блоки | хорошее | 8 | 1.2 | 9.6 | 0 | 0 | | |
| 2 | а) стены и их наружная отделка | | кирпичные | крошение швов | 31 | 0.79 | 24.49 | 0 | 0 | | |
| | б) перегородки | | гипсолитовые | трещины | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | ж/бетон. плиты | щели | 17 | 1 | 17 | 0 | 0 | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | мягкая рулонная | повреждения | 7 | 1 | 7 | 0 | 0 | | |
| 5 | Полы | | цементные | сколы | 9 | 1 | 9 | 0 | 0 | | |
| 6 | Проемы | оконные | окно | рассохлись | 8 | 1 | 8 | 0 | 0.0 | | |
| | | дверные | дверь | | | | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | наружная | штукатурка окраска | загрязнения,трещины | 8 | 1 | 8 | 0 | 0 | | |
| | | внутренняя | | | | | | | | | |
| 8 | Санитарные и электро-технические устройства | отопление | * | | 20 | 1 | 20 | 0 | 0 | | |
| | | водопровод | * | | | | | | | | |
| | | канализация | * | | | | | | | | |
| | | гор. водоснабжение | * | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электро-освещение | | | | | | | | | |
| | | газоснабжение | | | | | | | | | |
| | | напольные электроплиты | | | | | | | | | |
| | | телевидение | | | | | | | | | |
| | | сигнализация | | | | | | | | | |
| | | мусоропровод | | | | | | | | | |
| | | радио | * | | | | | | | | |
| | | телефон | * | | | | | | | | |
| | | вентиляция | * | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | пр.работы | сколы | 6 | 1 | 6 | 0 | 0 | | |
| | | | | Итого | 100 | X | 95 | X | 0.0 | X | |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x10}}{\text{гр.7}}$ 0 %

-57-

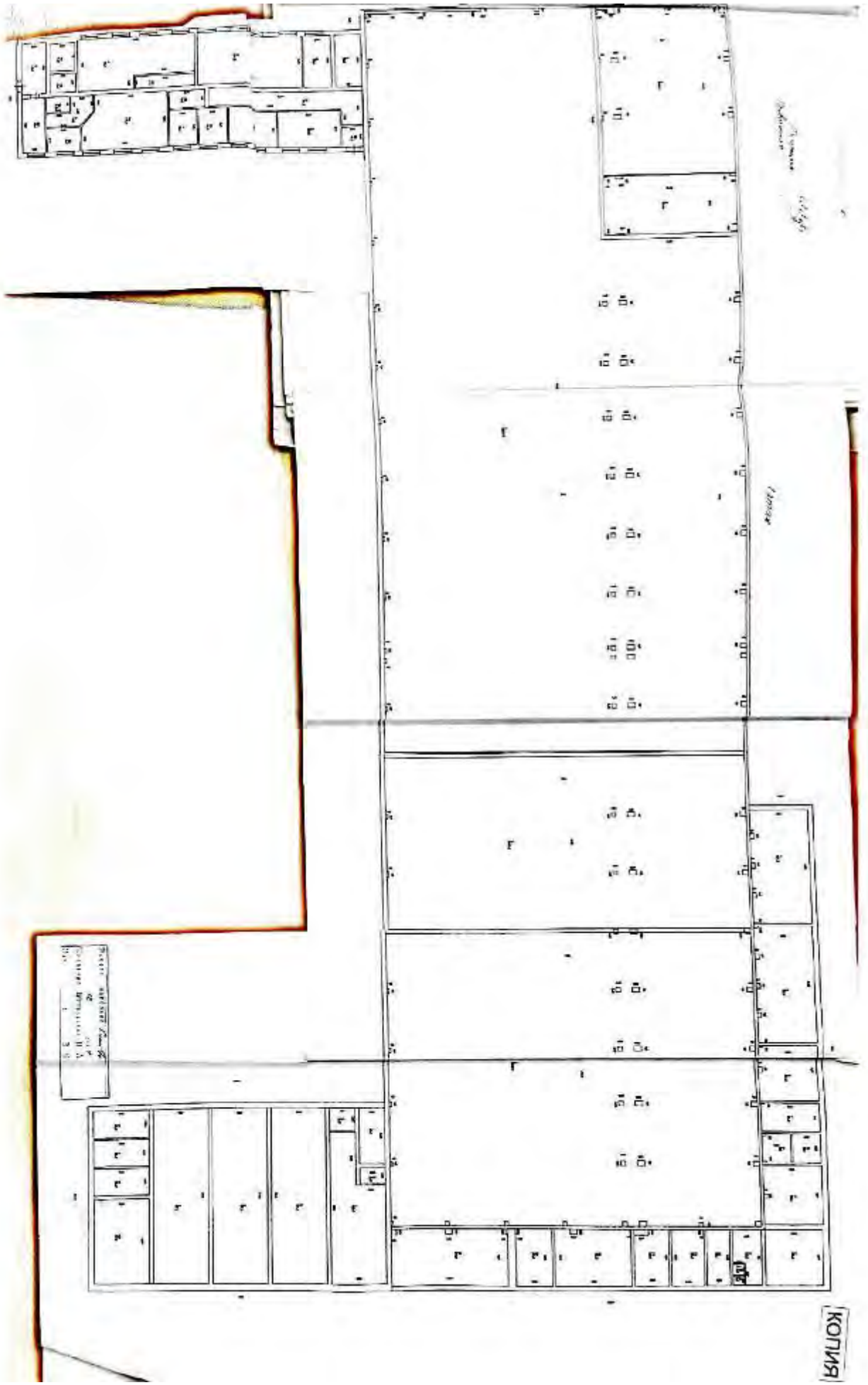
## VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

| Наименование конструктивных элементов | лит. Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправкой | лит. Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправкой | лит. Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправкой |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | X | | | 100 | X | | | 100 | X | |
| физический износ | | | | | физический износ | | | | физический износ | | | |

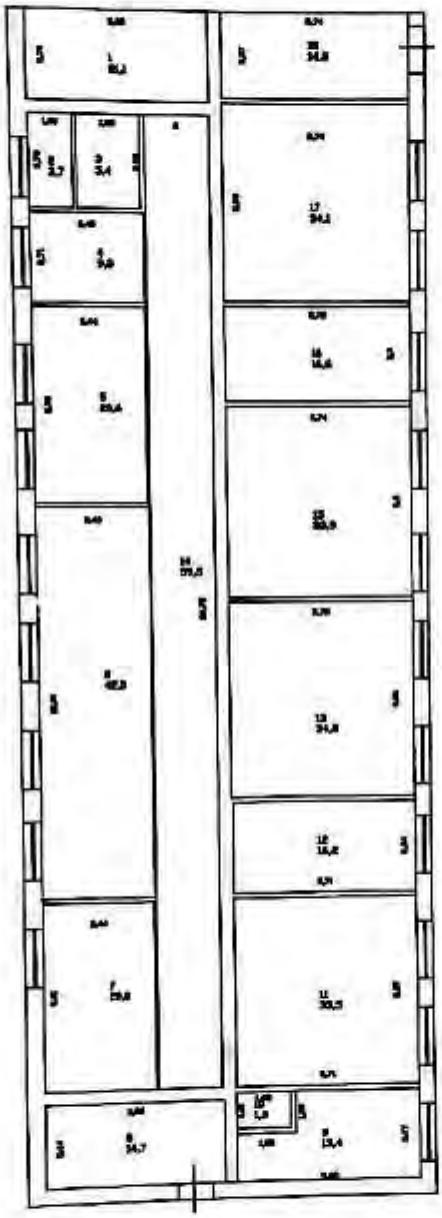
## VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера по плану | Наименование здания и его части | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости (коэффициенты) | | | | | | | Количество | Восстановительная стоимость в руб. | % износа | Действительная стоимость в руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | удельный вес | по группе капитальности | климат. район | | | | | | | | |
| Е | Тепл.стоянка | 18 | 34 | м3 | 11.0 | 1.0 | | | 1.19 | 1.03 | 1.61 | 0.97 | 29644 | 624182 | 52 | 624182 |
| Е1 | АБК | 18 | 36 | м3 | 25.7 | 1.0 | | | 1.19 | 1.03 | 1.61 | 0.97 | 2988 | 87648 | 35 | 87648 |
| Е2 | Склад | 18 | 1 | м3 | 12.0 | 0.96 | | | 1.19 | 1.03 | 1.61 | 0.97 | 5198 | 114623 | 0 | 114623 |
| Е3 | Пристрой | 18 | 36 | м4 | 25.7 | 0.96 | | | 1.19 | 1.03 | 1.61 | 0.97 | 2975 | 139035 | | 139035 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 965488 | | 965488 |

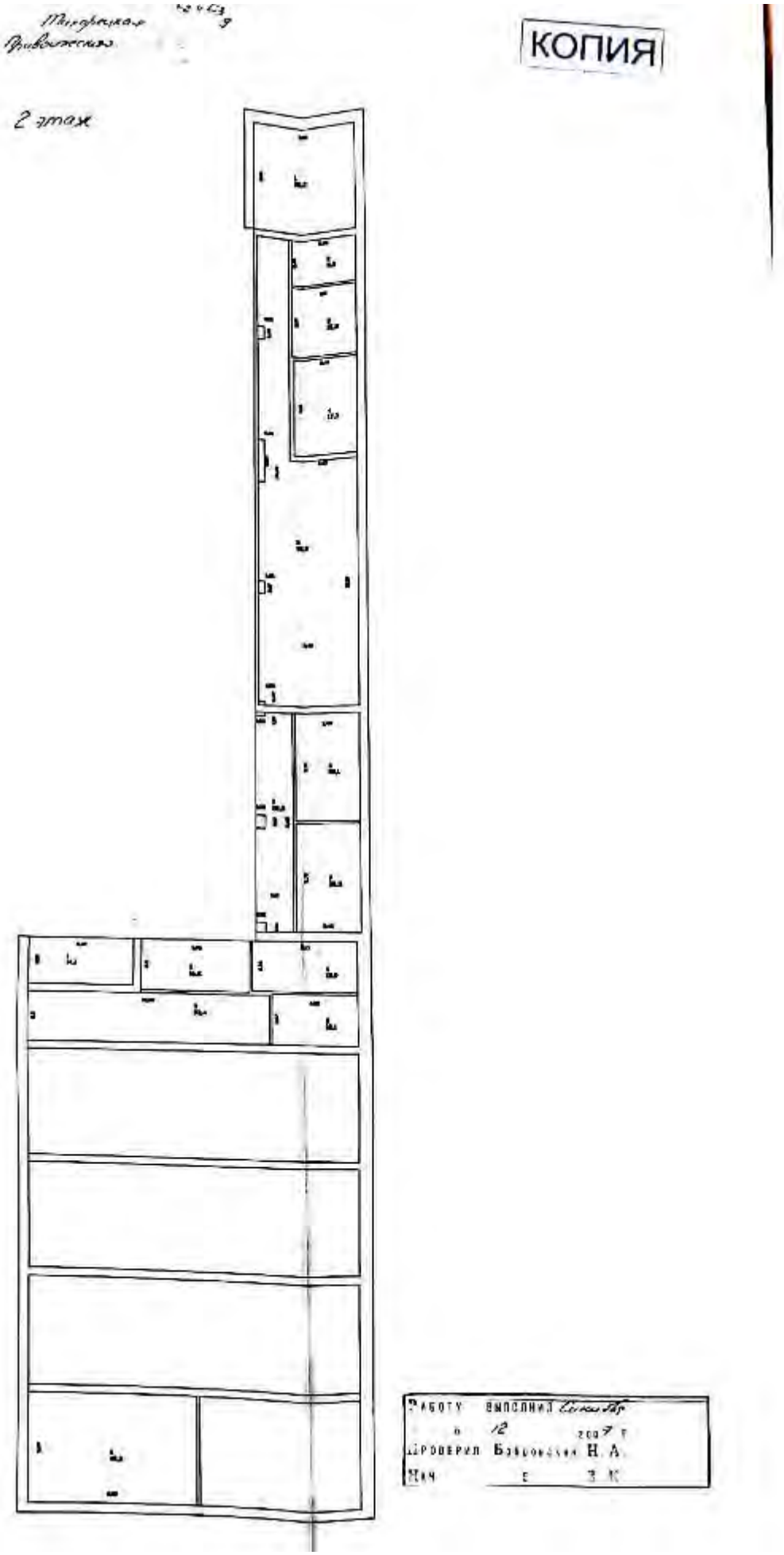

КОПИЯ

Тихорецкая Е1 9
Приволжский

КОПИЯ



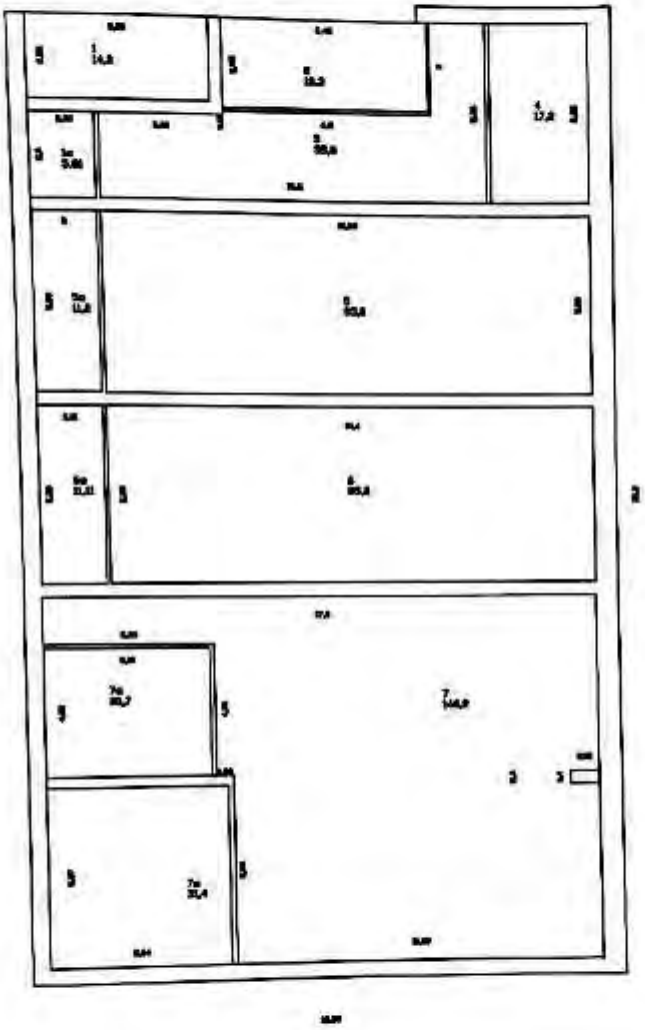
РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ
« 12 » 2007 г
ПРОВЕРИЛ Бобровская Н.А.
НАЧ Е З.К.


КОПИЯ
2 этаж
РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ
ПРОВЕРИЛ
Н.А.

Тихонецкая Е2 9
Приволжского

КОПИЯ

3этаж



Работу выполнил Синцов
12 2007 г
Проверил Бобровская Н.А.
Нач е З.К

# Экспликация к поэтажному плану строения

По улице (переулку) Тихорецкая 9

расположенного в городе (поселке)

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

| Дата записи и литера по плану | Этаж (начиная с 1-го этажа и конца цифрами) | Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.) | Номер по плану строения, комнаты, лучш. коридора и т.д. | Назначение частей помещения: жилые комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д. | формула и коэффициенты частей помещения | Общая площадь здания | жилые: общая площадь | жилые: квартиры | жилые: в т.ч. площадь: жилая | жилые: в т.ч. площадь: подсобная | жилые: в т.ч. площадь: подвал, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф. | производственные: основная | производственные: вспомогательная (подсобная) | складские: основная | складские: вспомогательная (подсобная) | канцелярские: основная | канцелярские: вспомогательная (подсобная) | предприятия общественного питания: основная | предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная) | лечебно-санитарных учреждений: основная | лечебно-санитарных учреждений: вспомогательная (подсобная) | торговые: основная | торговые: вспомогательная (подсобная) | культурно-просветит. учреждений: основная | культурно-просветит. учреждений: вспомогательная (подсобная) | школьные: основная | школьные: вспомогательная (подсобная) | предприятия бытового обслуживания: основная | предприятия бытового обслуживания: вспомогательная (подсобная) | Высота помещения по внутреннему обмеру | Обновление возведенных или переоборудованных площадей | примечания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 |
| Е | 1 | | 1 | Гараж | | | | | | | | 234,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2 | Гараж | | | | | | | | 78,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3 | Гараж | | | | | | | | 2541,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4 | Гараж | | | | | | | | 652,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5 | Гараж | | | | | | | | 1102,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | итого по 1э. Лит.Е | | 4610,2 | | | | | | 4610,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Е1 | | | 1 | лестн.клетка | | | | | | | | | 15,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2 | сан.узел | | | | | | | | | 15,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3 | столовая | | | | | | | | | 64,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4а | коридор | | | | | | | | | 7,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4 | комната отдыха | | | | | | | | | 58,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4б | сауна | | | | | | | | | 7,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4в | душ | | | | | | | | | 5,4 | | | | | | | | | | 2,6 | | | | | | | | | |
| | | | 5 | лестн.клетка | | | | | | | | | 14,2 | | | | | | | | | | 3,9 | | | | | | | | | |
| | | | 5а | коридор | | | | | | | | | 16,1 | | | | | | | | | | 3,4 | | | | | | | | | |
| | | | 5б | подсобная | | | | | | | | | 3,9 | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | |
| | | | 5в | комната отдыха | | | | | | | | | 8,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6 | коридор | | | | | | | | | 9,6 | | | | | | | | | | 1,0 | | | | | | | | | |
| | | | 6а | комната отдыха | | | | | | | | | 47,5 | | | | | | | | | 68,1 | | | | | | | | | | |
| | | | 7 | кабинет | | | | | | | | 10,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 7а | кабинет | | | | | | | | 9,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 7б | кабинет | | | | | | | | 10,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 8 | кабинет | | | | | | | | 21,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 9 | кабинет | | | | | | | | 23,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 10 | тамбур | | | | | | | | | 4,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 11 | коридор | | | | | | | | | 34,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | итого по 1 эт. лит Е1 | | 386,6 | | | | | | 73,4 | 313,2 | | | | | | | | | 68,1 | 13,9 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | весть клетка | | | | | 14,1 | | | |
| 2 | 2 | подсобная | | | | | 3,9 | | | |
| | 3 | тамбур | | | | | 5,8 | | | |
| | 4 | склад | | | | | | 88,4 | | |
| | 5 | склад | | | | | | 97,7 | | |
| | 6 | склад | | | | | | 97,4 | | |
| | 7 | склад | | | | | | 97,1 | | |
| | 8 | склад | | | | | | 15,7 | | |
| | 9 | склад | | | | | | 15,2 | | |
| | 10 | склад | | | | | | 16,3 | | |
| | 11 | склад | | | | | | 47,0 | | |
| | | итого по 1 эт.лит.Е2 | | | 471,8 | | 23,8 | 453,8 | | |
| 23 | 1 | мастерская | | | | 67,1 | | | | |
| | 2 | мастерская | | | | 68,4 | | | | |
| | 3 | мастерская | | | | 34,2 | | | | |
| | 4 | мастерская | | | | 16,2 | | | | |
| | 5 | мастерская | | | | 8,0 | | | | |
| | 6 | мастерская | | | | 8,1 | | | | |
| | 7 | мастерская | | | | 34,1 | | | | |
| | 8 | мастерская | | | | 32,2 | | | | |
| | 9 | санузел | | | | | 13,3 | | | |
| | 10 | санузел | | | | | 1,3 | | | |
| | 11 | санузел | | | | | 1,1 | | | |
| | 12 | мастерская | | | | 13,1 | | | | |
| | 13 | мастерская | | | | 18,4 | | | | |
| | 14 | мастерская | | | | 18,5 | | | | |
| | 15 | мастерская | | | | 43,0 | | | | |
| | 16 | мастерская | | | | 20,5 | | | | |
| | 17 | мастерская | | | | 64,4 | | | | |
| | | итого по 1 этажу лит.Е3 | | | 461,9 | | 448,2 | 15,7 | | |
| | | всего по 1 этажу | | | 5926,3 | | 5129,8 | 352,7 | 453,8 | |

# Экспликация к поэтажному плану строения

расположенного в городе (поселке)                По улице (переулку) Тихорецкая 9

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

| Литера по плану | Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином) | Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.) | Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридоры и т.д. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д. | формула подсчета частей помещения | Общая площадь здания | жилые: общая площадь | жилые: квартиры | жилые, в т.ч. площадь из них: жилая | жилые, в т.ч. площадь из них: подсобная | лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф. | производственные: основная | производственные: вспомогательная (подсобная) | складские: основная | складские: вспомогательная (подсобная) | канцелярские: основная | канцелярские: вспомогательная (подсобная) | предприятия общественного питания: основная | предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная) | лечебно-санитарных учреждений: основная | лечебно-санитарных учреждений: вспомогательная (подсобная) | торговые: основная | торговые: вспомогательная (подсобная) | культурно-просветит. учреждений: основная | культурно-просветит. учреждений: вспомогательная (подсобная) | школьные: основная | школьные: вспомогательная (подсобная) | предприятия бытового обслуживания: основная | предприятия бытового обслуживания: вспомогательная (подсобная) | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 |
| E1 | 2 | | 1 | лестн.клетка | | | | | | | | | 18,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2 | сан.узел | | | | | | | | | 3,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3 | сан.узел | | | | | | | | | 5,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4 | кабинет | | | | | | | | 0,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5 | кабинет | | | | | | | | 25,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6 | кабинет | | | | | | | | 42,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 7 | кабинет | | | | | | | | 20,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 8 | лестн.клетка | | | | | | | | | 14,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 9 | комната отдыха | | | | | | | | | 13,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 10 | сан.узел | | | | | | | | | 1,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 11 | кабинет | | | | | | | | 33,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 12 | кабинет | | | | | | | | 16,2 | | | | | | | | | | | 2,6 | | | | | | | | | |
| | | | 13 | кабинет | | | | | | | | 34,8 | | | | | | | | | | | 3,9 | | | | | | | | | |
| | | | 14 | коридор | | | | | | | | | 59,5 | | | | | | | | | | 3,4 | | | | | | | | | |
| | | | 15 | кабинет | | | | | | | | 33,9 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | |
| | | | 16 | кабинет | | | | | | | | 16,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 17 | кабинет | | | | | | | | 34,1 | | | | | | | | | | | 1,0 | | | | | | | | | |
| | | | 18 | кабинет | | | | | | | | 14,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | итого по2 этажу лит.E1 | | 382,5 | | | | | | 275,5 | 116,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E2 | 2 | | 1 | лестн.клетка | | | | | | | | | 14,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2 | кабинет | | | | | | | | 16,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3 | коридор | | | | | | | | | 33,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4 | кабинет | | | | | | | | 15,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5 | кабинет | | | | | | | | 12,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6 | кабинет | | | | | | | | 49,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | итого по2 эт. лит E2 | | 141,2 | | | | | | 93,7 | 47,6 | | | | | | | | | 68,1 | 13,9 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 1 | подсобная | | | 32,2 | |
| | | 2 | душ | | | 8,6 | |
| | | 3 | душ | | | 12,8 | |
| | | 4 | душ | | | 17,7 | |
| | | 5 | раздевалка | | | 92,0 | |
| | | 6 | кабинет | | 20,1 | | |
| | | 7 | кабинет | | 20,1 | | |
| | | 8 | коридор | | | 22,8 | |
| | | | итого по 2 эт.лит.Е3 | 226,3 | 40,2 | 186,1 | |
| | | | всего по 2 этажу | 760,0 | 409,7 | 350,3 | |
| Е1 | 3 | 1 | подсобная | | 67,1 | | |
| | | 2 | подсобная | | 68,4 | | |
| | | | итого по3 этажу лит.Е1 | 136,6 | 135,5 | | |
| Е2 | | 1 | лестн.клетка | | | 14,2 | |
| | | 1а | коридор | | | 6,8 | |
| | | 2 | подсобная | | | 18,3 | |
| | | 3 | коридор | | | 35,8 | |
| | | 4 | кабинет | | 17,2 | | |
| | | 5 | склад | | | | 85,8 |
| | | 5а | коридор | | | 11,2 | |
| | | 6 | склад | | | | 85,2 |
| | | 6а | коридор | | | 11,1 | |
| | | 7 | подсобная | | | 146,2 | |
| | | 7а | подсобная | | | 20,7 | |
| | | 7б | подсобная | | | 31,4 | |
| | | | итого по3 этажу лит.Е2 | 482,9 | 17,2 | 294,7 | 171,0 |
| | | | всего по 3 этажу | 618,4 | 152,7 | 294,7 | 171,0 |
| | | | итого по литЕ | 4610,2 | 4610,2 | | |
| | | | итого по литЕ1 | 914,6 | 484,7 | 429,9 | |
| | | | итого по литЕ2 | 1101,7 | 110,9 | 366,0 | 624,8 |
| | | | итого по литЕ3 | 688,2 | 486,4 | 201,8 | |

## XI. Ограждения и сооружения ( замощения ) на участке

| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал, конструкция | Размеры: длина (м) | Размеры: ширина, высота | площадь (кв.м) | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость | Поправка на | Восстановительная стоимость в рублях | % износа | Действительная стоимость в рублях |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

## XII. Общая стоимость (в руб.)

| В ценах какого года | Основные строения | | Служебные постройки | | Сооружения | | Всего | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | восстано-вительная | действи-тельная | восстано-вительная | действи-тельная | восстано-вительная | действи-тельная | восстано-вительная | действи-тельная |
| 1991г. | 965488 | 965488 | | | | | 965488 | 965488 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Паспорт выдан: 29.12. 2007 г.

Руководитель Э.Ю.Латыпова

М.П. подпись фамилия

Работу проверил Н.А.Бобровская 29.12. 2007г.

подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил Е.А.Синцова 29.12. 2007г.

подпись Ф.И.О. дата

Работу копировал Е.А.Синцова 29.12. 2007г.

подпись Ф.И.О. дата

## XIII. Отметка о последующих обследованиях

| Дата обследования | "__" _____ 200_ г. | "__" _____ 200_ г. | "__" _____ 200_ г. |
|---|---|---|---|
| Обследовал | | | |
| Проверил | | | |
| Руководитель | | | |

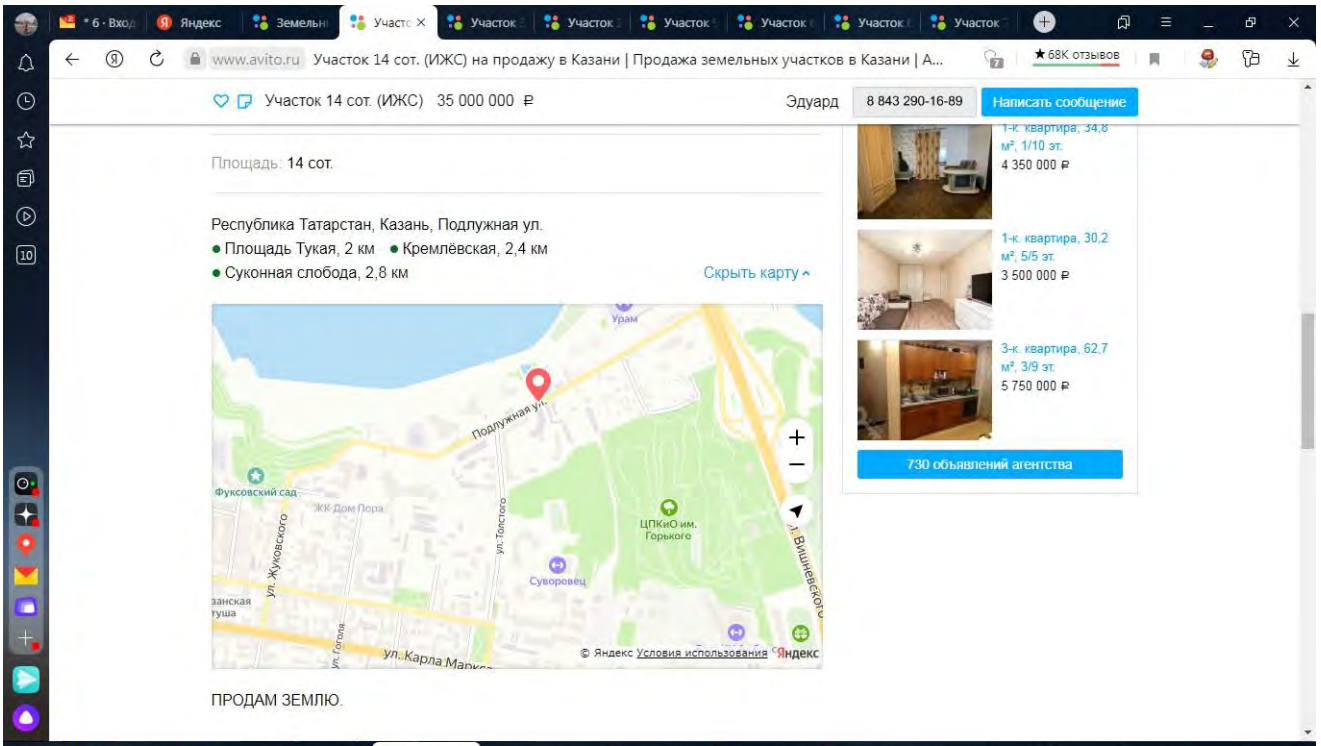
-15-

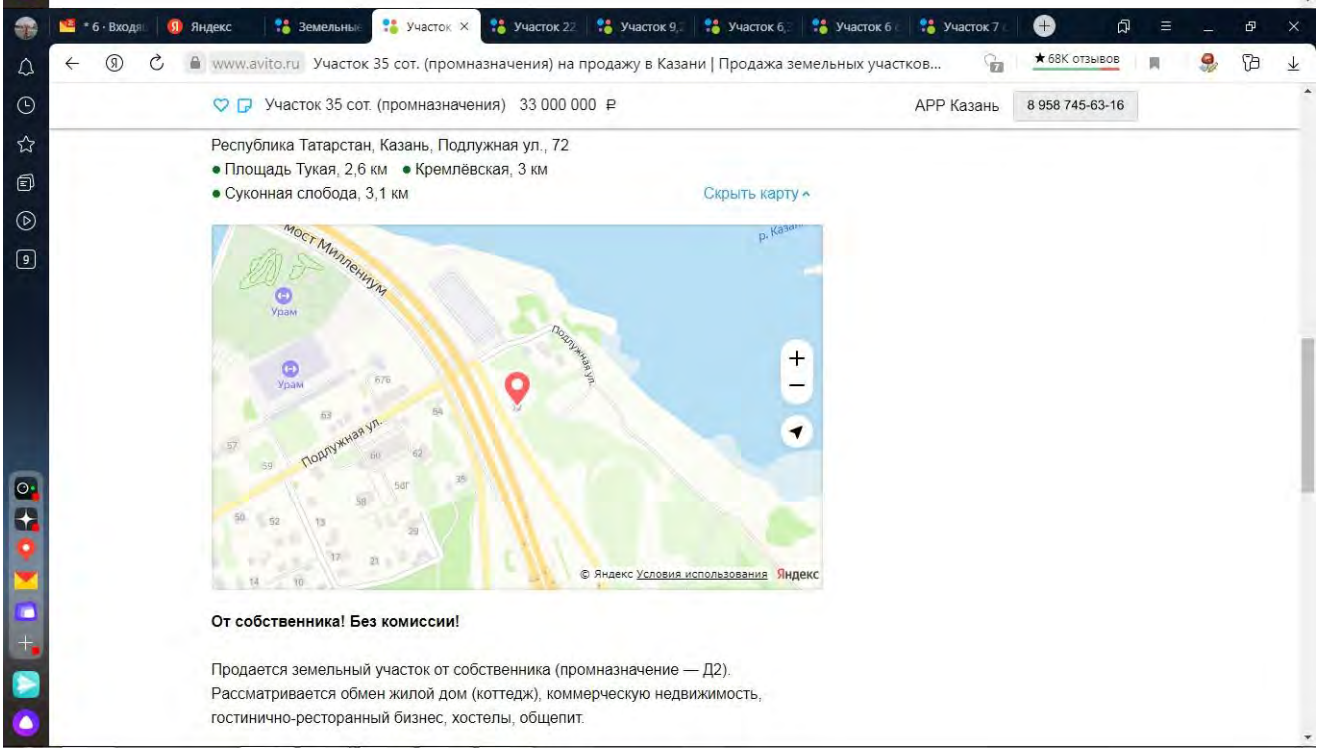
ООО УПП «Картонажно-полиграфические изделия»
Россия, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Техническая, 120-б
тел.: (843) 278-42-88, 278-87-92,
тел./факс: (843) 278-46-40,
e-mail: fkpi@mail.ru

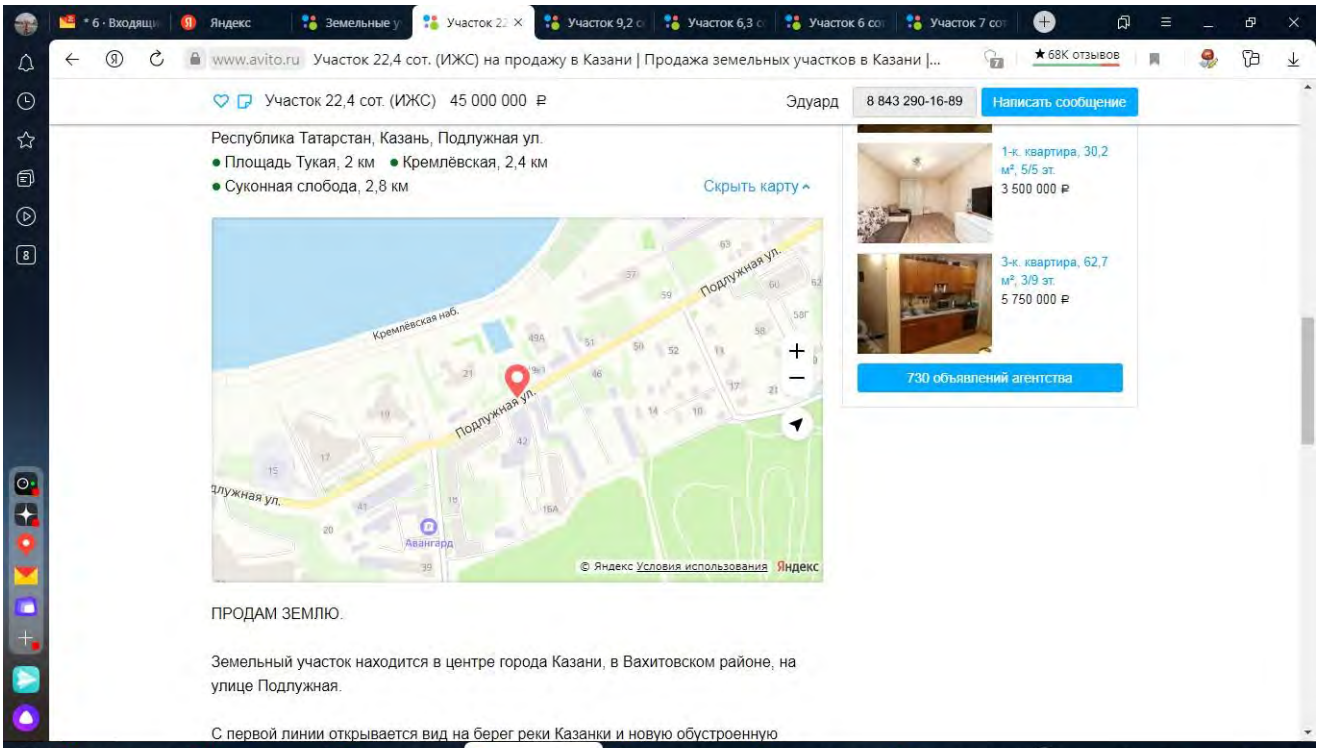
Артикул ЗС 7026
Артикулы

ЦПИ 0189000332
ТО 701.4-26-473-92

4 604152 000701


www.avito.ru Участок 14 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | А...
Участок 14 сот. (ИЖС) 35 000 000 ₽
Эдуард
8 843 290-16-89
Написать сообщение
Площадь: 14 сот.
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.
Площадь Тукая, 2 км
Кремлёвская, 2,4 км
Суконная слобода, 2,8 км
Скрыть карту
Подлужная ул.
Фуксовский сад
ЖК Дом Пора
ул. Жуковского
ул. Толстого
ЦПКиО им. Горького
Суворовец
ул. Карла Маркса
© Яндекс Условия использования Яндекс
1-к. квартира, 34,8 м², 1/10 эт.
4 350 000 ₽
1-к. квартира, 30,2 м², 5/5 эт.
3 500 000 ₽
3-к. квартира, 62,7 м², 3/9 эт.
5 750 000 ₽
730 объявлений агентства
ПРОДАМ ЗЕМЛЮ.

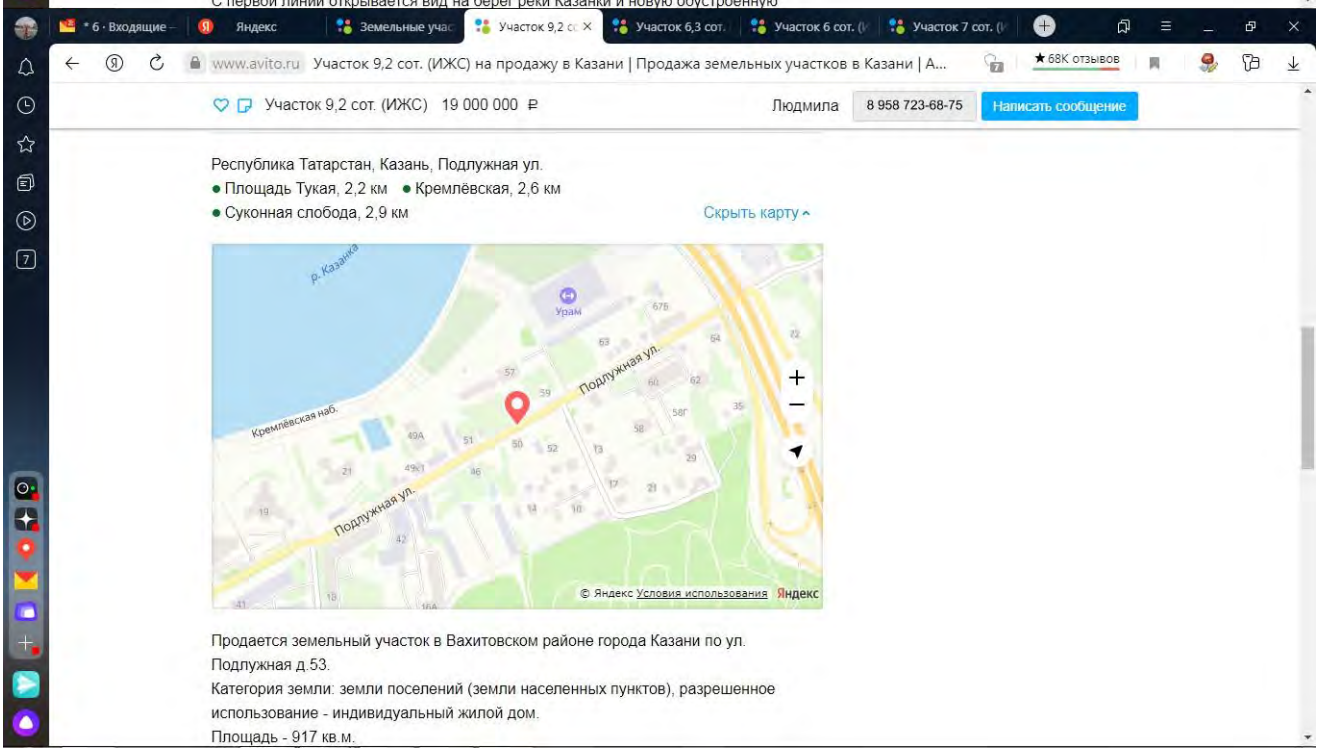

www.avito.ru Участок 35 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков...
Участок 35 сот. (промназначения) 33 000 000 ₽
АРР Казань
8 958 745-63-16
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72
Площадь Тукая, 2,6 км
Кремлёвская, 3 км
Суконная слобода, 3,1 км
Скрыть карту
Мост Миллениум
Урам
Подлужная ул.
© Яндекс Условия использования Яндекс
От собственника! Без комиссии!
Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2).
Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость,
гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит.



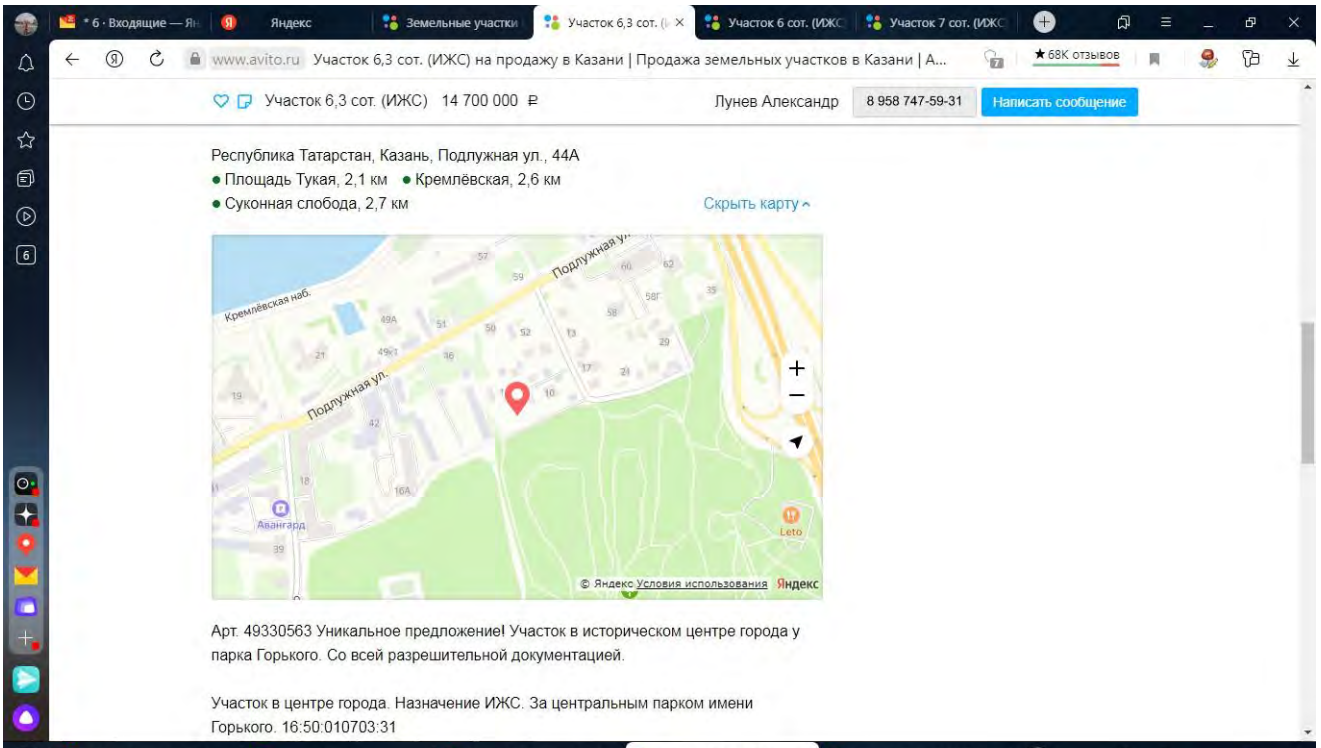

ПРОДАМ ЗЕМЛЮ.

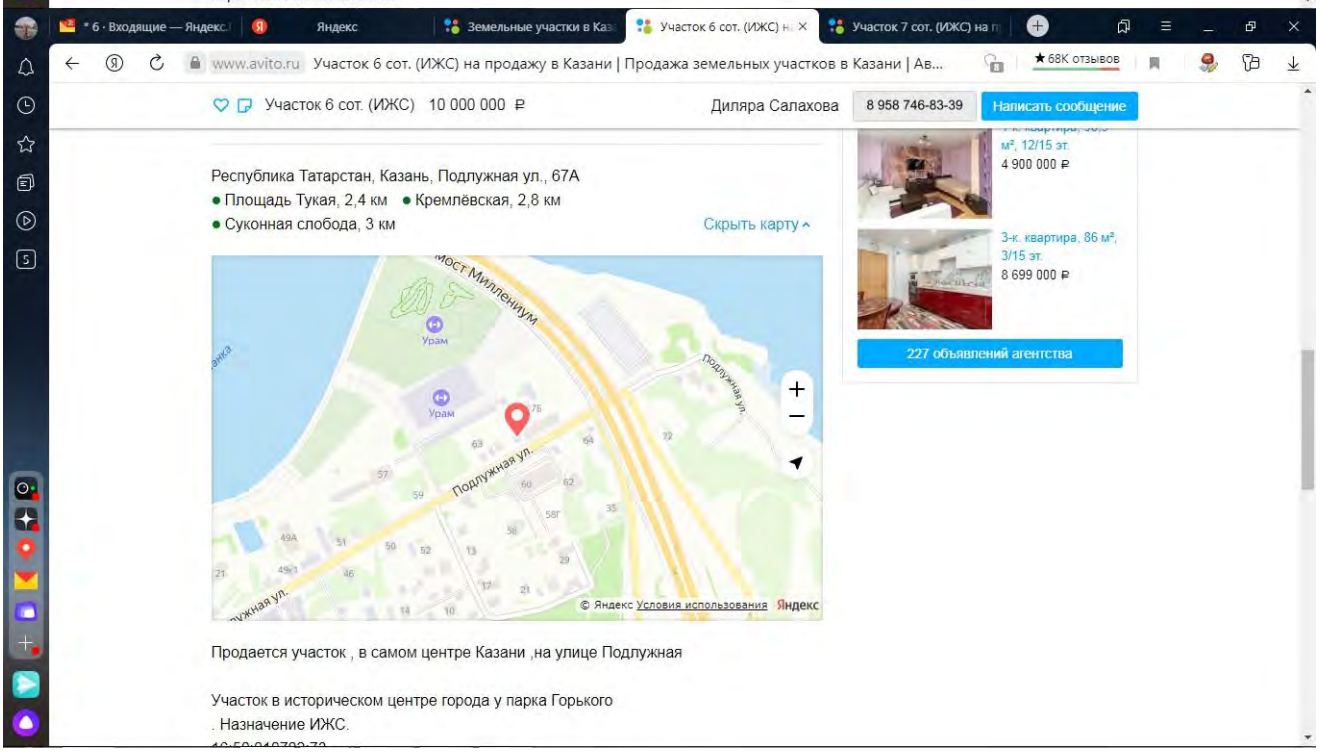
Земельный участок находится в центре города Казани, в Вахитовском районе, на улице Подлужная.

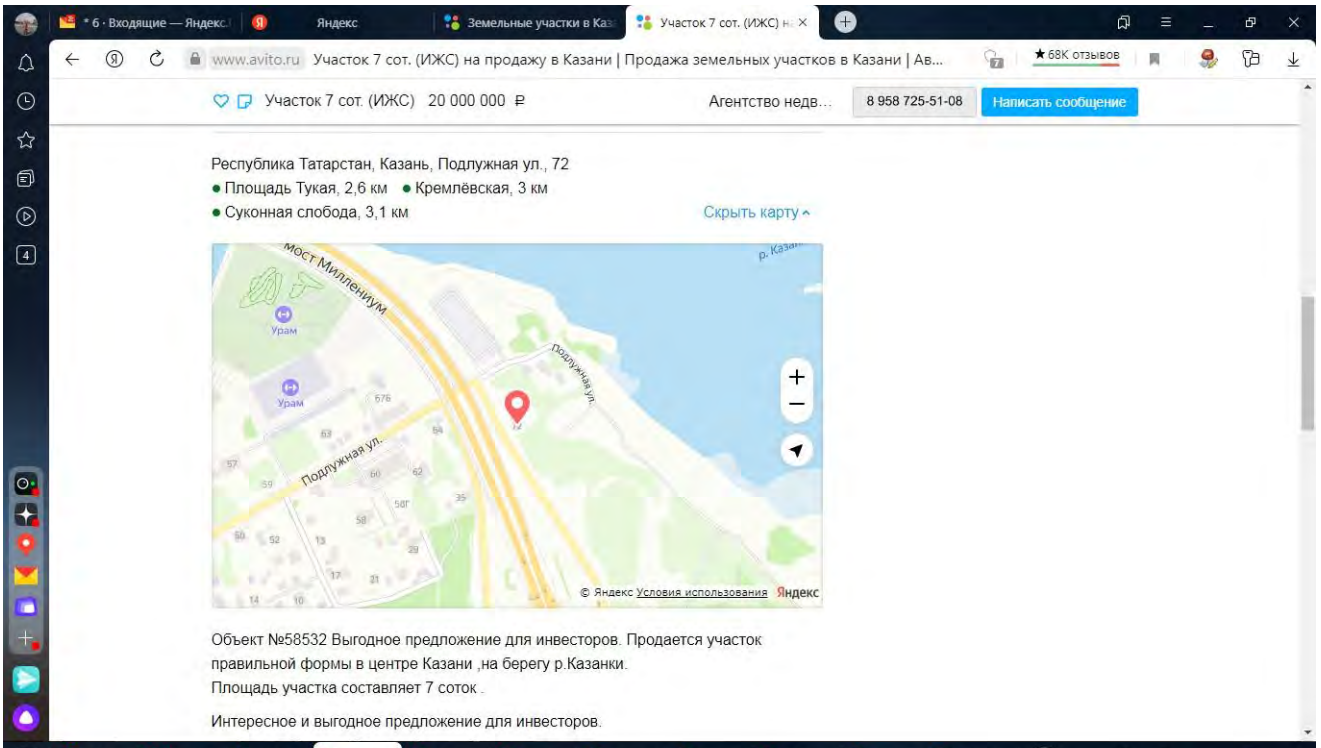
С первой линии открывается вид на берег реки Казанки и новую обустроенную

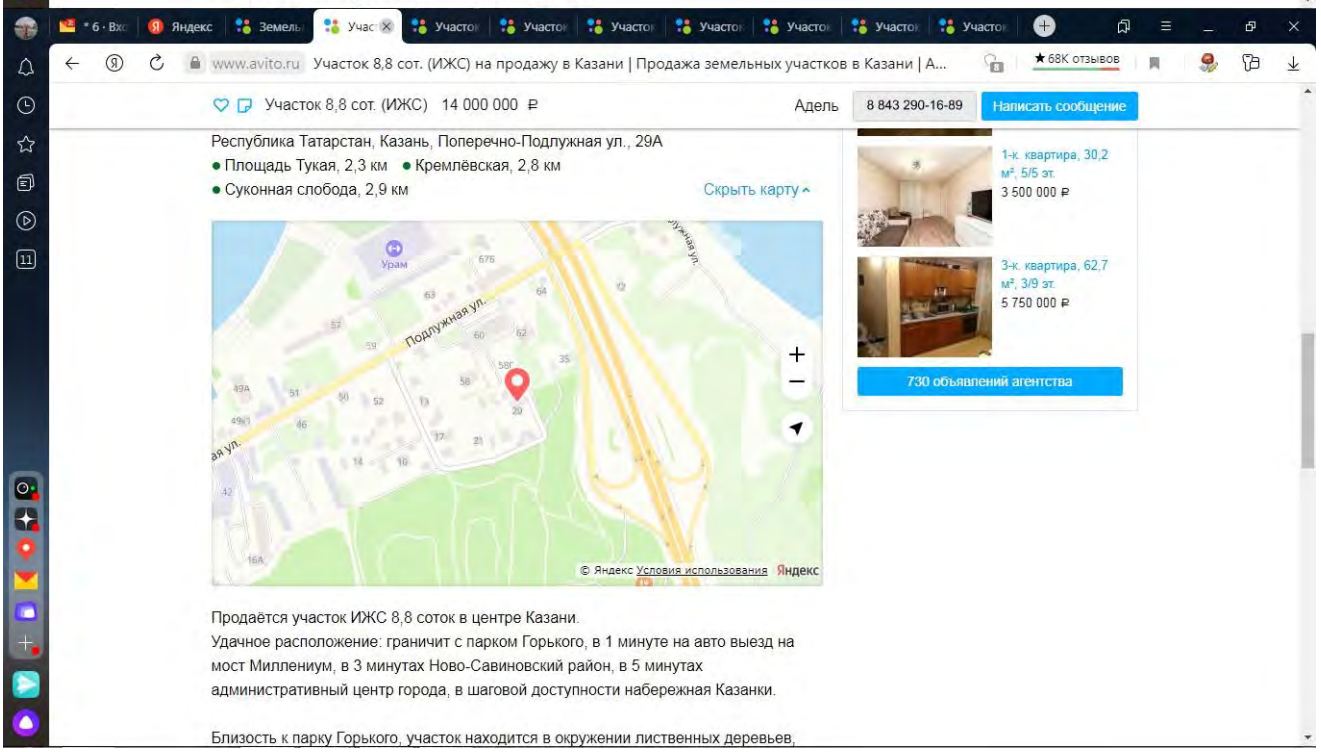


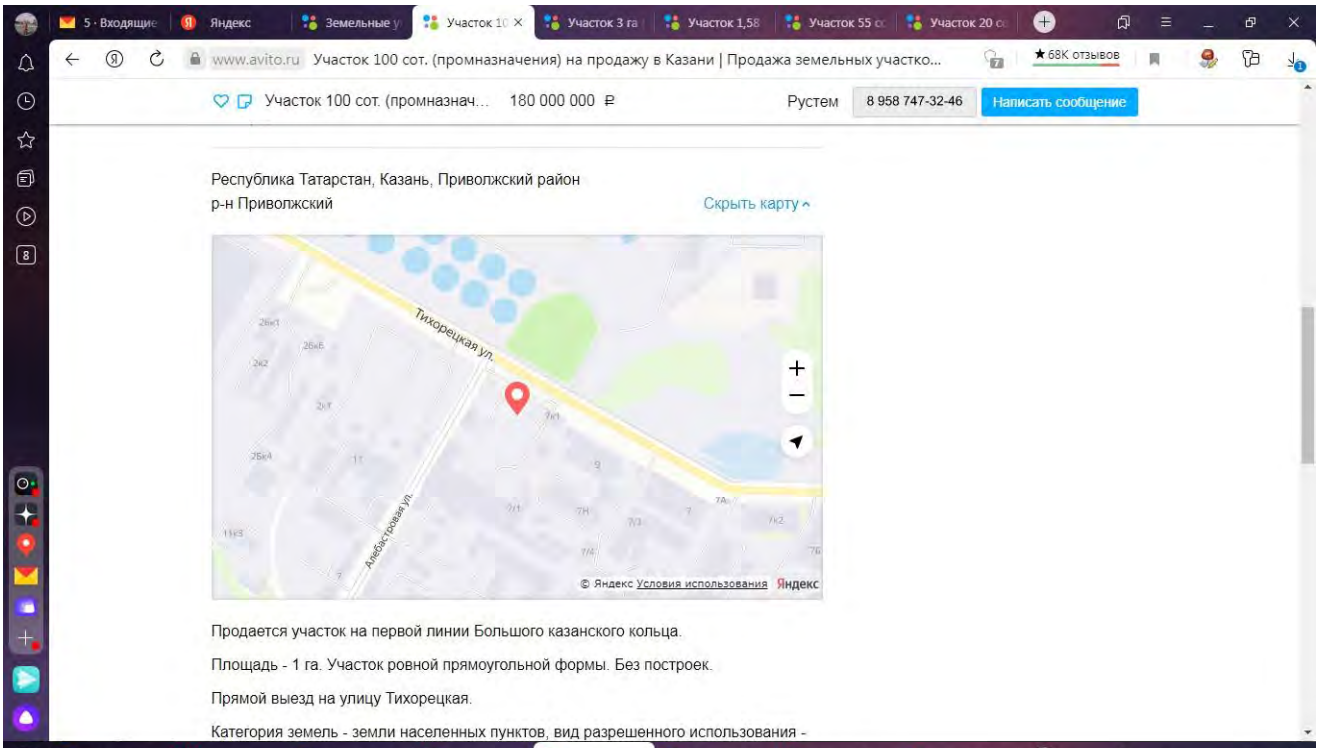

Продается земельный участок в Вахитовском районе города Казани по ул. Подлужная д.53.
Категория земли: земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование - индивидуальный жилой дом.
Площадь - 917 кв.м.


Участок 6,3 сот. (ИЖС) 14 700 000 ₽
Лунев Александр
8 958 747-59-31
Написать сообщение
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 44А
Площадь Тукая, 2,1 км
Кремлёвская, 2,6 км
Суконная слобода, 2,7 км
Скрыть карту
Подлужная ул.
Кремлёвская наб.
Авангард
Leto
© Яндекс Условия использования Яндекс
Арт. 49330563 Уникальное предложение! Участок в историческом центре города у парка Горького. Со всей разрешительной документацией.
Участок в центре города. Назначение ИЖС. За центральным парком имени Горького. 16:50:010703:31


Участок 6 сот. (ИЖС) 10 000 000 ₽
Диляра Салахова
8 958 746-83-39
Написать сообщение
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 67А
Площадь Тукая, 2,4 км
Кремлёвская, 2,8 км
Суконная слобода, 3 км
Скрыть карту
Мост Миллениум
Урам
Подлужная ул.
© Яндекс Условия использования Яндекс
4 900 000 ₽
3-к. квартира, 86 м², 3/15 эт.
8 699 000 ₽
227 объявлений агентства
Продается участок , в самом центре Казани ,на улице Подлужная
Участок в историческом центре города у парка Горького
. Назначение ИЖС.


www.avito.ru Участок 7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Ав...
★ 68K отзывов
Участок 7 сот. (ИЖС) 20 000 000 ₽
Агентство недв...
8 958 725-51-08
Написать сообщение
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72
• Площадь Тукая, 2,6 км • Кремлёвская, 3 км
• Суконная слобода, 3,1 км
Скрыть карту
мост Миллениум
Урам
Подлужная ул.
© Яндекс Условия использования Яндекс
Объект №58532 Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки.
Площадь участка составляет 7 соток .
Интересное и выгодное предложение для инвесторов.


www.avito.ru Участок 8,8 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | А...
★ 68K отзывов
Участок 8,8 сот. (ИЖС) 14 000 000 ₽
Адель
8 843 290-16-89
Написать сообщение
Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул., 29А
• Площадь Тукая, 2,3 км • Кремлёвская, 2,8 км
• Суконная слобода, 2,9 км
Скрыть карту
Урам
Подлужная ул.
© Яндекс Условия использования Яндекс
1-к. квартира, 30,2 м², 5/5 эт.
3 500 000 ₽
3-к. квартира, 62,7 м², 3/9 эт.
5 750 000 ₽
730 объявлений агентства
Продаётся участок ИЖС 8,8 соток в центре Казани.
Удачное расположение: граничит с парком Горького, в 1 минуте на авто выезд на мост Миллениум, в 3 минутах Ново-Савиновский район, в 5 минутах административный центр города, в шаговой доступности набережная Казанки.
Близость к парку Горького, участок находится в окружении лиственных деревьев,



www.avito.ru Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участко...

★ 68K отзывов

Участок 100 сот. (промназнач... 180 000 000 ₽

Рустем 8 958 747-32-46 Написать сообщение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
р-н Приволжский

Скрыть карту

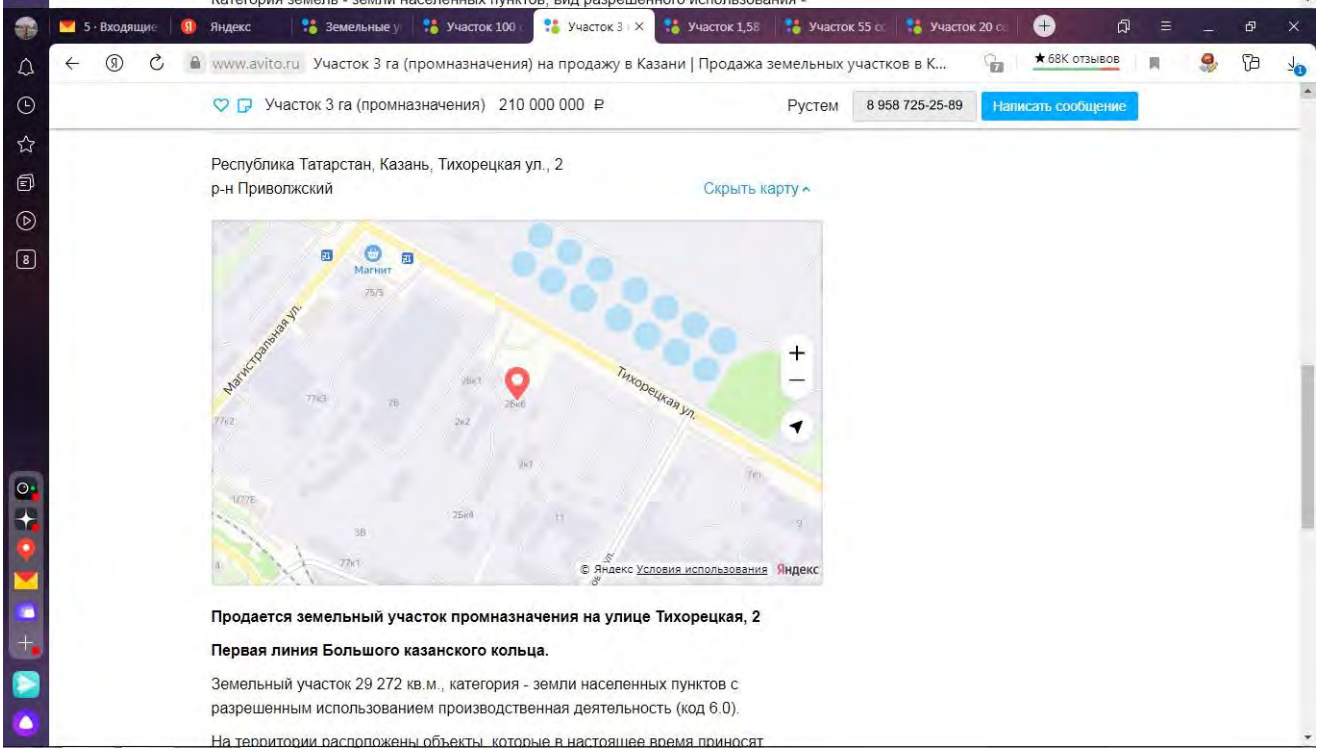


Продается участок на первой линии Большого казанского кольца.

Площадь - 1 га. Участок ровной прямоугольной формы. Без построек.

Прямой выезд на улицу Тихорецкая.

Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования -



www.avito.ru Участок 3 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в К...

★ 68K отзывов

Участок 3 га (промназначения) 210 000 000 ₽

Рустем 8 958 725-25-89 Написать сообщение

Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 2
р-н Приволжский

Скрыть карту

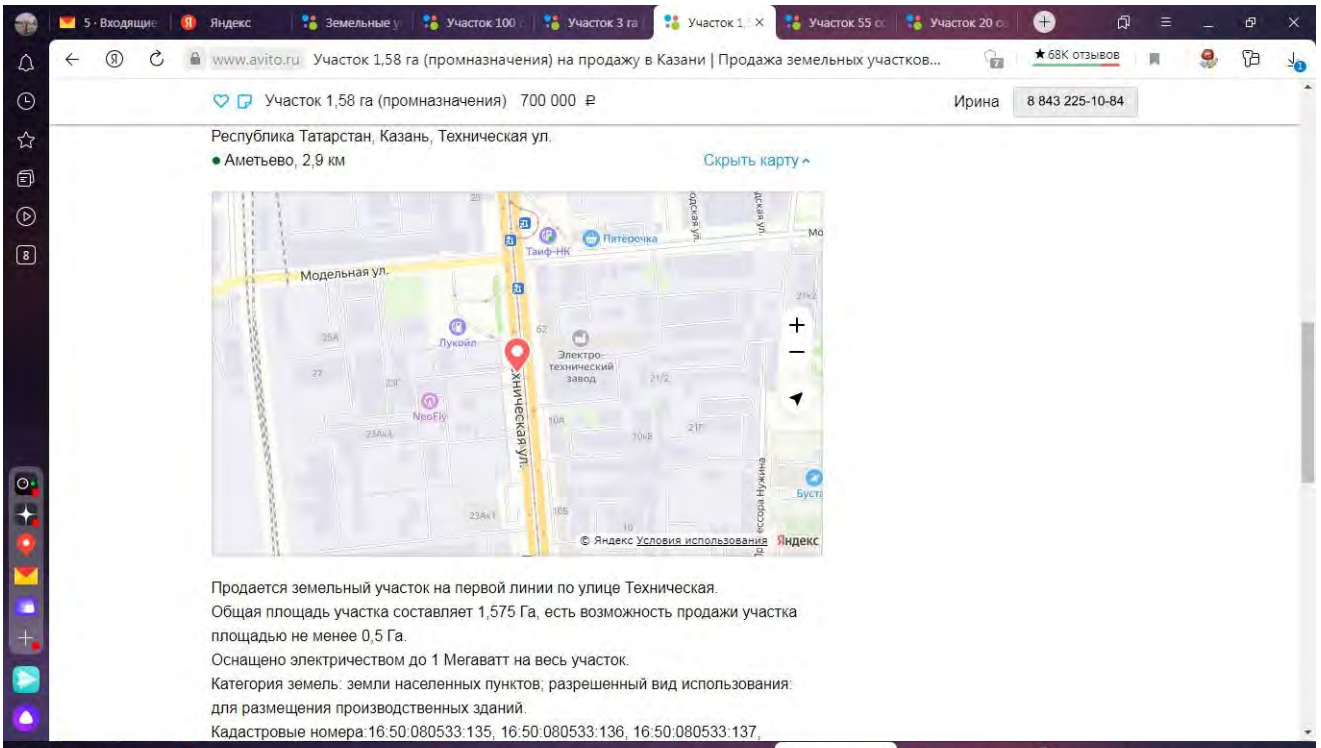


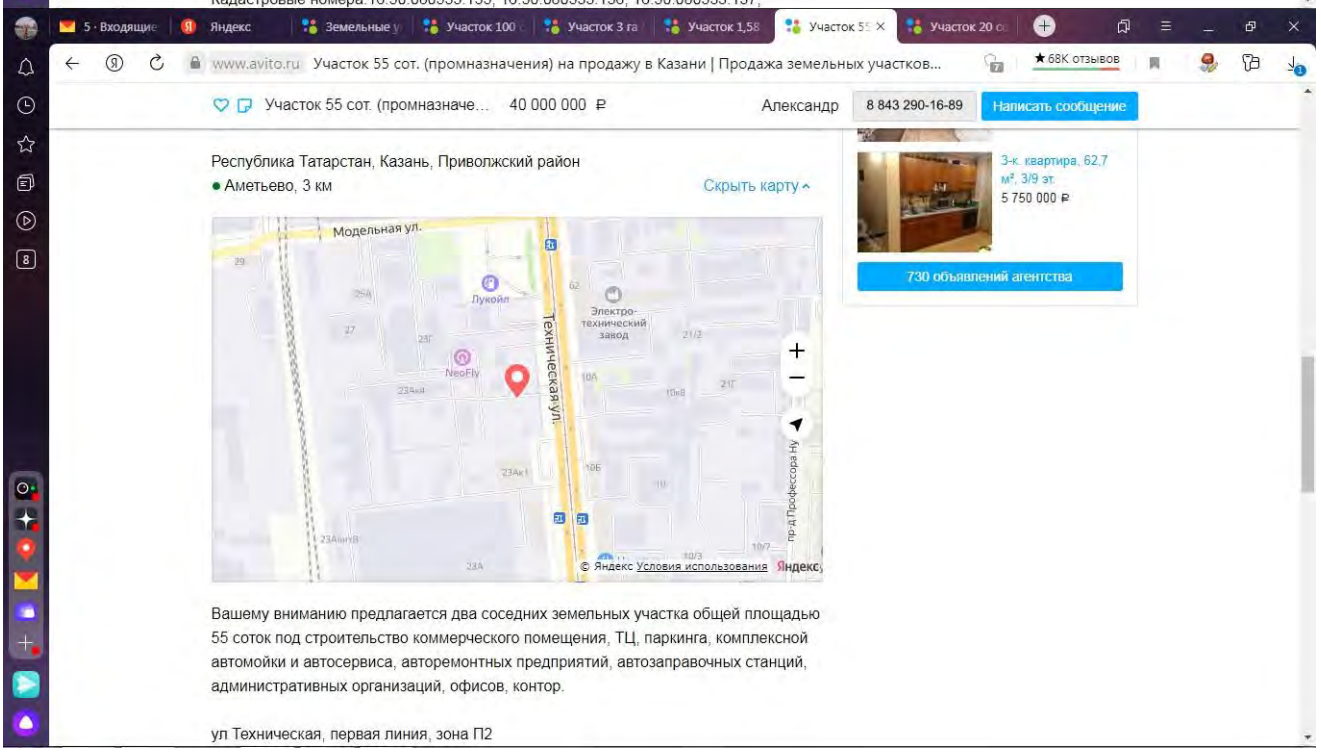
**Продается земельный участок промназначения на улице Тихорецкая, 2**

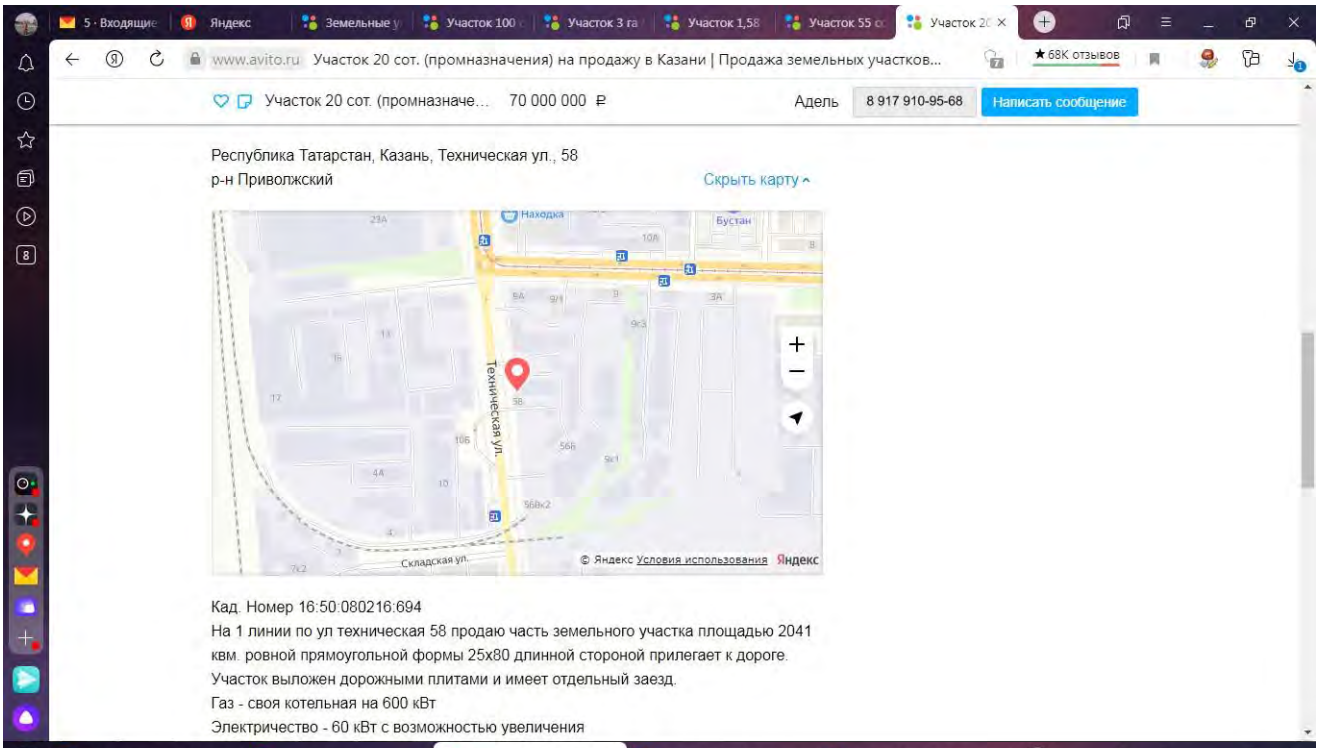
**Первая линия Большого казанского кольца.**

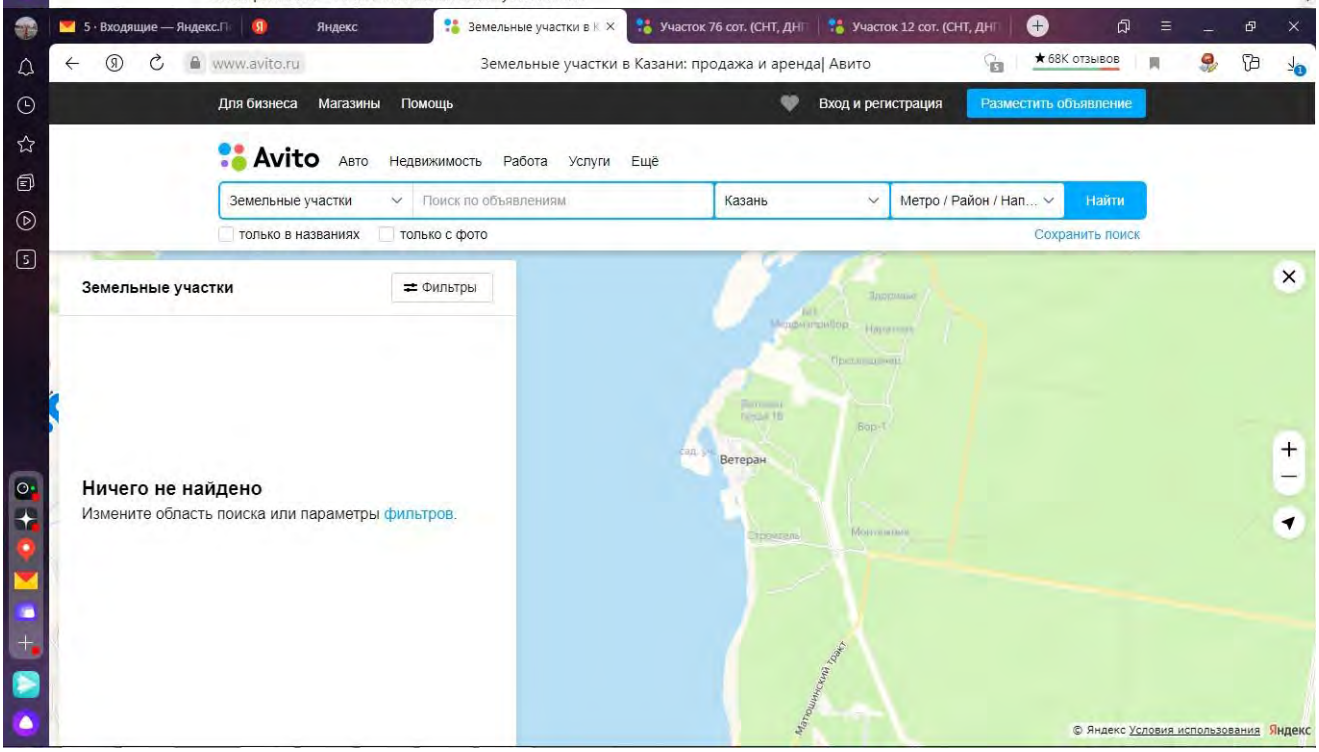
Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0).

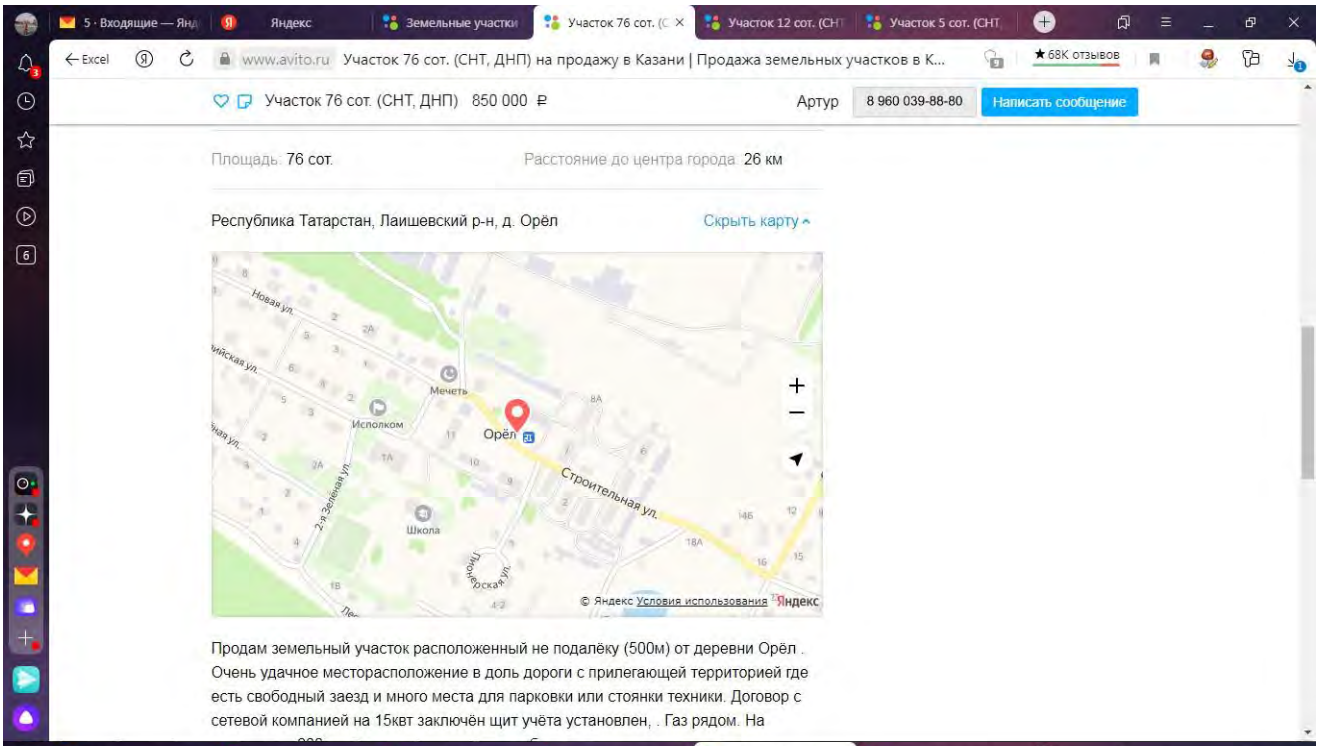
На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят


www.avito.ru Участок 1,58 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков...
Участок 1,58 га (промназначения) 700 000 ₽
Ирина
8 843 225-10-84
Республика Татарстан, Казань, Техническая ул.
Аметьево, 2,9 км
Скрыть карту
Модельная ул.
Техническая ул.
Электро-технический завод
Лукойл
Пятерочка
Таиф-НК
NeoFly
© Яндекс Условия использования Яндекс
Продается земельный участок на первой линии по улице Техническая.
Общая площадь участка составляет 1,575 Га, есть возможность продажи участка площадью не менее 0,5 Га.
Оснащено электричеством до 1 Мегаватт на весь участок.
Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: для размещения производственных зданий.
Кадастровые номера:16:50:080533:135, 16:50:080533:136, 16:50:080533:137,

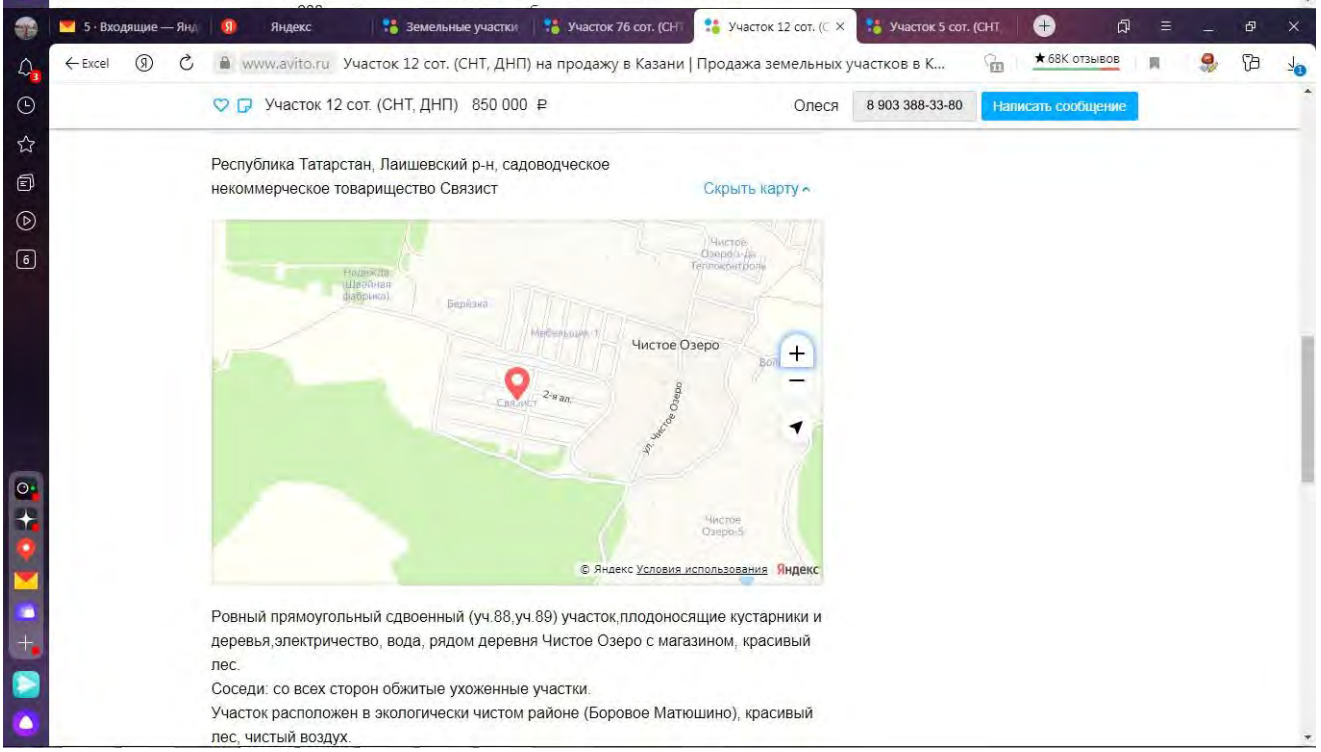

www.avito.ru Участок 55 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков...
Участок 55 сот. (промназначе... 40 000 000 ₽
Александр
8 843 290-16-89
Написать сообщение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
Аметьево, 3 км
Скрыть карту
Модельная ул.
Техническая ул.
Электро-технический завод
Лукойл
NeoFly
© Яндекс Условия использования Яндекс
3-к. квартира, 62,7 м², 3/9 эт.
5 750 000 ₽
730 объявлений агентства
Вашему вниманию предлагается два соседних земельных участка общей площадью 55 соток под строительство коммерческого помещения, ТЦ, паркинга, комплексной автомойки и автосервиса, авторемонтных предприятий, автозаправочных станций, административных организаций, офисов, контор.
ул Техническая, первая линия, зона П2


www.avito.ru Участок 20 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков...
Участок 20 сот. (промназначе... 70 000 000 ₽
Адель
8 917 910-95-68
Написать сообщение
Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58
р-н Приволжский
Скрыть карту
Техническая ул.
Складская ул.
© Яндекс Условия использования Яндекс
Кад. Номер 16:50:080216:694
На 1 линии по ул техническая 58 продаю часть земельного участка площадью 2041 квм. ровной прямоугольной формы 25х80 длинной стороной прилегает к дороге.
Участок выложен дорожными плитами и имеет отдельный заезд.
Газ - своя котельная на 600 кВт
Электричество - 60 кВт с возможностью увеличения

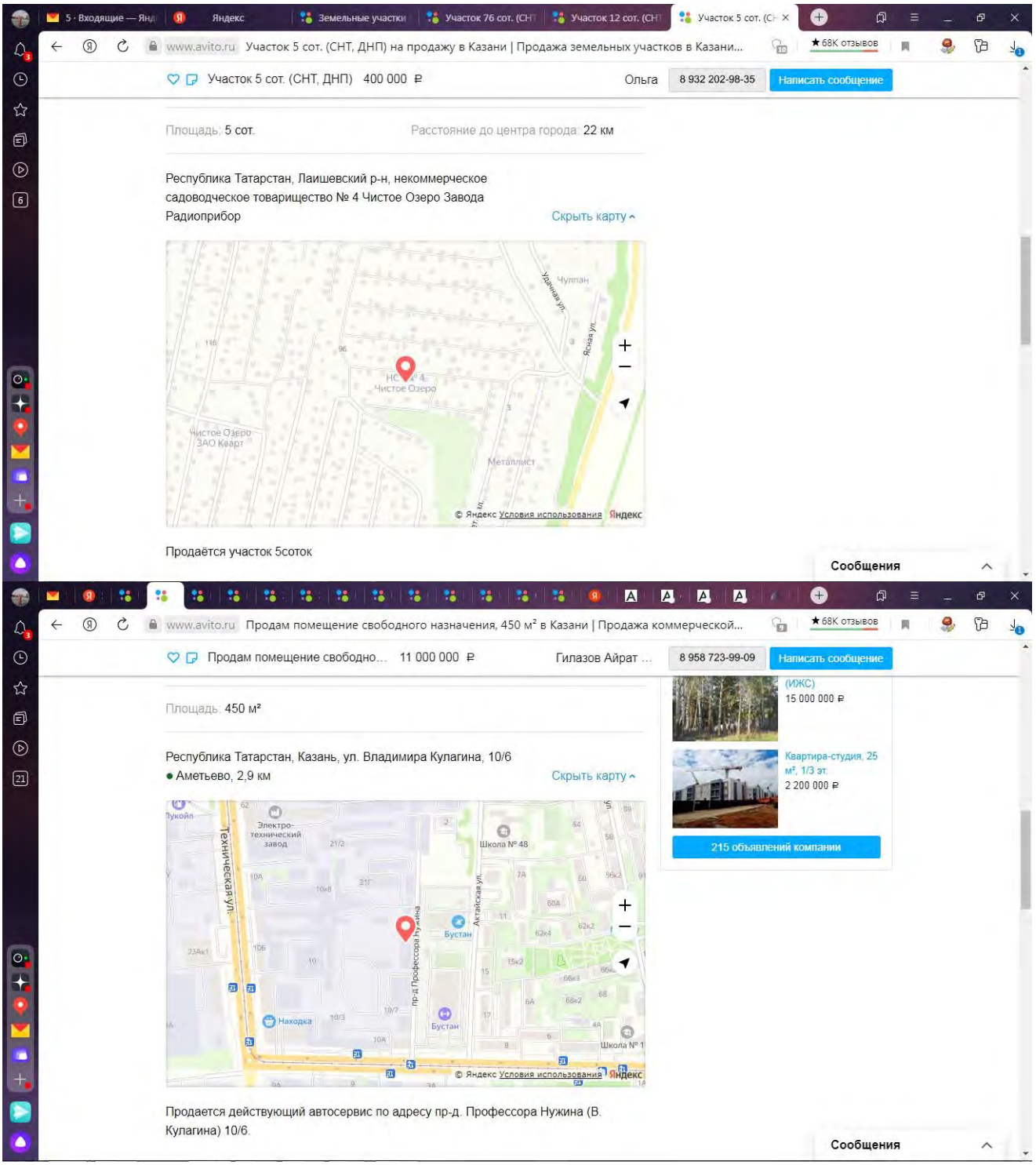

www.avito.ru Земельные участки в Казани: продажа и аренда| Авито
Для бизнеса Магазины Помощь
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё
Земельные участки
Поиск по объявлениям
Казань
Метро / Район / Нап...
Найти
только в названиях
только с фото
Сохранить поиск
Земельные участки
Фильтры
Ничего не найдено
Измените область поиска или параметры фильтров.
Ветеран
© Яндекс Условия использования Яндекс




Продам земельный участок расположенный не подалёку (500м) от деревни Орёл . Очень удачное месторасположение в доль дороги с прилегающей территорией где есть свободный заезд и много места для парковки или стоянки техники. Договор с сетевой компанией на 15квт заключён щит учёта установлен, . Газ рядом. На



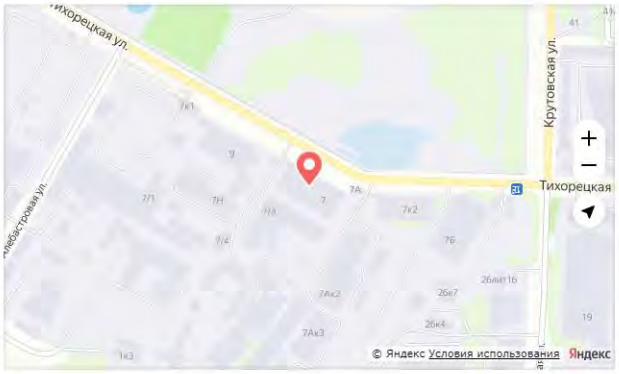

Ровный прямоугольный сдвоенный (уч.88,уч.89) участок,плодоносящие кустарники и деревья,электричество, вода, рядом деревня Чистое Озеро с магазином, красивый лес.
Соседи: со всех сторон обжитые ухоженные участки.
Участок расположен в экологически чистом районе (Боровое Матюшино), красивый лес, чистый воздух.


www.avito.ru Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...
Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 400 000 ₽
Ольга
8 932 202-98-35
Написать сообщение
Площадь: 5 сот.
Расстояние до центра города: 22 км
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, некоммерческое садоводческое товарищество № 4 Чистое Озеро Завода Радиоприбор
Скрыть карту
Чистое Озеро
Металлист
Продаётся участок 5соток
Сообщения
www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 450 м² в Казани | Продажа коммерческой...
Продам помещение свободно... 11 000 000 ₽
Гилазов Айрат ...
8 958 723-99-09
Написать сообщение
Площадь: 450 м²
Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10/6
Аметьево, 2,9 км
Скрыть карту
Электро-технический завод
Школа № 48
Бустан
Находка
Школа № 1
(ИЖС)
15 000 000 ₽
Квартира-студия, 25 м², 1/3 эт.
2 200 000 ₽
215 объявлений компании
Продается действующий автосервис по адресу пр-д. Профессора Нужина (В. Кулагина) 10/6.
Сообщения

www.avito.ru Холодный склад, 913 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | А... ★68K отзывов

Холодный склад, 913 м² 11 000 000 ₽ Кристина 8 958 720-11-80

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




Продается утепленный склад площадью 913м2 по адресу: г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 7.

Характеристики объекта:

- высота до перекрытия 8м, до ферм 6м;

- ровные бетонные полы;

Сообщения

www.avito.ru Помещ Свободного назначения, 140 м² от собственник в Казани | Продажа коммерчес... ★68K отзывов

Помещ Свободного назначен... 36 000 ₽ за м² база 8 917 877-33-22 Написать сообщение

Площадь: 140 м²

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район,
Магистральная ул.
р-н Приволжский Скрыть карту

Собственник продает нежилые помещения свободного назначения площадью 140 кв.м., располагающиеся на 1-м этаже 9-ти этажного кирпичного дома в г.Казани по

Сообщения

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Карасёв**
**Денис Александрович**

Паспорт выдан: МВД по Республике Татарстан

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

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

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1115
Дата выдачи: **4 июля 2019 г.**

Копия верна

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322 | тел.: +7 499 230-04-50 | факс: +7 499 230-04-50 | e-mail: org@srodso.ru | web: www. srodso.ru

**Выписка**
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Карасёва Дениса Александровича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Карасёв Денис Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

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

Дата составления выписки «05» июля 2019г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» _____ Шевцова И.А.

М.П.

Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799003310
ИНН 7720286797 КПП 770601001

*Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке*

*Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 2512-1Ф

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411282

Настоящий диплом выдан Карасеву Денису Александровичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „10-сентября 2000 г. по 20-февраля 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова

по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности". Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 20-февраля 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Карасёва Дениса Александровича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности". Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2001

МПФ Гознака, 1996.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бункин

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

Просьба вернуть в АльфаСтрахование

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

Полис № 4991R/776/0000042/21

Страховщик _____ Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б 1 8 800 333 0 999, alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

**Страховщик:**
**АО «АльфаСтрахование»**

/Брюханова Р.Ф./

**Страхователь:**
**Карасев Денис Александрович**

/Карасев Д.А./

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

**Страховой случай:** - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

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

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**
Договор страхования вступает в силу с «31» марта 2021г. и действует до «30» марта 2022г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**
**АО «АльфаСтрахование»**
_____ /Башлыкова Н.А./

**Страхователь:**
**АО «Аналитика Право Сервис»**
_____ /Карасев Д.А./
Место и дата выдачи полиса
г.Казань, «26» марта 2021г.

*Полис № 4991R/776/0000039/21*

*Страховщик* _____
*115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б*

*Страхователь* _____
*8 800 333 [illegible] alfastrah.ru*

1